

**B-I-5****neu**

MARTIN HANNER

Von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom- Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten (DIA, Universität Freiburg)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien (S) - DIN EN ISO/ IEC 17024

Recognised European Valuer (REV-Status) der TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations)

Telefon: 0871 966 44 195
Mobil: 0151 5048 5060
Fax: 0871 966 44 196
Mail: office@immowert-hanner.de
Web: www.immowert-hanner.de

Büro Landshut
Siebenbrückenweg 3
84034 Landshut

Büro Freising
Fischergasse 15
85354 Freising

GUTACHTEN NR.: AZ-244

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über den Verkehrswert an dem Flurstück Nr. 1322 der Gemarkung Reichenberg
an der Falkenstraße in 84347 Pfarrkirchen



Auftraggeber: Amtsgericht Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

AZ: 3 K 25/24

Wertermittlungstichtag: 10.06.2024

Erstellungsdatum: 24.06.2024

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1.1 Auftrag nach Beschluss und Wertermittlungsstichtag.....	5
1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)	5
1.3 Rechtliche Grundlage der Wertermittlung.....	5
1.4 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer.....	5
1.5 Unterlagen	6
1.6 Grundbuchdaten.....	6
2. LAGE	7
2.1 Makrolage.....	7
2.2 Mikrolage.....	9
2.3 Beurteilung der Lage.....	10
3. GRUNDSTÜCK.....	10
3.1 Grundstücksbeschreibung.....	10
3.2 Bodenbeschaffenheit.....	11
3.3 Erschließung.....	11
3.4 Baurechtliche Situation	12
3.5 Beurteilung des Grundstücks.....	12
4. WERTERMITTLUNG.....	14
4.1 Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren.....	14
4.1.1 Verfahren Verkehrswert	14
4.1.2 Modellerläuterung des Vergleichswertverfahrens.....	14
4.2 Vorläufiger Vergleichswert	15
4.2.1 Grundstücksflächen	15
4.2.2 Bodenrichtwert	15
4.2.3 Objektspezifische Anpassungsparameter.....	15
4.2.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert.....	17
4.2.5 Ermittlung vorläufiger Vergleichswert.....	17
4.3 Vergleichswert	17
4.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	17
4.3.2 Ermittlung Vergleichswert	18
4.4 Verkehrswert (Marktwert)	18
4.4.1 Plausibilitätsbetrachtung.....	18
4.4.2 Ableitung des Verkehrswerts.....	20

5. ANLAGEN	21
5.1 Übersichtskarten	21
5.2 Flurkarte.....	24
5.3 Auszug Bebauungsplan	25
5.4 Grundbuch	26
5.5 Kartierung Hochwassergefahren	30
5.6 Grafische Bodensondierung	31
5.7 Fotos des Bewertungsobjekts.....	32

ÜBERSICHTSBLATT

Objektadresse:	Falkenstraße, 84347 Pfarrkirchen	
Objektart:	Unbebautes Wohnbaugrundstück	
Grundstück:	Gemarkung:	Reichenberg
	Flurstücknummer:	1322
	Grundstücksgröße:	5.658 m ²
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins	
Wertermittlungsstichtag:	10.06.2024	
Erstellungsdatum:	24.06.2024	
Auftraggeber:	Amtsgericht Landshut Maximilianstraße 22, 84028 Landshut	
Beweisbeschluss:	AZ: 3 K 25/24 vom 30.04.2024	
Verfahrensbeteiligte:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	
Gutachten-Ausfertigungen:	3	
	<i>davon</i>	2-fach in Papierausfertigung und 1-fach als PDF- Datei
Wertbestimmendes Verfahren:	Vergleichswertverfahren nach Bodenrichtwerten	
Verkehrswert:	680.000 €	

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag nach Beschluss und Wertermittlungstichtag

Für das Zwangsversteigerungsverfahren

[REDACTED]

gegen

[REDACTED]

nach Beschluss 3 K 25/24 vom 30.04.2024 des Amtsgerichts Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der **Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen,**

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Eggenfelden von Reichenberg

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Reichenberg	1322	Landwirtschaftsfläche	Nähe Steffelsöd	0,5658	3222

Als **Wertermittlungstichtag** wird der Tag der Grundstücksbegehung zugrunde gelegt, der

10. Juni 2024.

1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

1.3 Rechtliche Grundlage der Wertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt gemäß der ImmoWertV 2021.¹ Sofern für die Wertermittlung erforderliche Daten zugrunde gelegt werden, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, wird zur Wahrung des vorrangigen Grundsatzes der Modellkonformität von der Verordnung abgewichen. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn der Wertermittlungstichtag nach Inkrafttreten liegt, aufgrund der zeitlichen Nähe jedoch noch keine nach dieser Verordnung ermittelten Daten vorliegen.

1.4 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer

Die Objektbesichtigung hat am 10. Juni 2024 stattgefunden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das gesamte Grundstück besichtigt werden. Die Grenzsteine waren nicht ersichtlich. Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- [REDACTED]
- Martin Hanner (Sachverständiger)

¹ Verordnung vom 14. Juli 2021, gültig ab 01. Januar 2022

1.5 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuch von Reichenberg, Amtsgericht Eggenfelden, Blatt 3222, Ausdruck vom 15.04.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Grundbuchblatt 3222, Bestandsnachweis mit Bodenschätzung

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen erstellt oder beschafft:

- Liegenschaftskarte (Flurkarte) im Maßstab 1: 1.000, Vermessungsamt Pfarrkirchen, vom 10.06.2024
- Bodenrichtwertauskunft über das Geoinformationssystem des Landkreises Rottal-Inn zum zuletzt veröffentlichten Stichtag 01.01.2022
- Anfrage zu Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss Rottal-Inn für unbebaute Wohnbaugrundstücke
- Qualifizierter Bebauungsplan „An der Falkenstraße“ der Stadt Pfarrkirchen, in Kraft getreten am 27.11.2007
- Auskünfte zur Erschließung und deren Beiträgen bei der Stadt Pfarrkirchen
- Recherchen zur derzeitigen Marktstimmung auf dem Wohnimmobilienmarkt von Pfarrkirchen
- Kennziffern der Bundesagentur für Arbeit und MB Research GmbH
- Indexzahlen des Statistischen Bundesamtes (destatis)
- Informationen aus einschlägiger Fachliteratur
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung am 10.06.2024
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung

1.6 Grundbuchdaten

Deckblatt:	Amtsgericht Eggenfelden Grundbuch von Reichenberg Blatt 3222 Ausdruck vom 15.04.2024
Bestandsverzeichnis:	Bezeichnung der Grundstücke
Lfd. Nr. 1	Flurstück Nr. 1322 Nähe Steffelsöd, Landwirtschaftsfläche, Größe 5.658 m ²
Abteilung I:	Eigentümer [REDACTED]
Abteilung II:	Lasten und Beschränkungen Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 3 K 25/24); [REDACTED]
Abteilung III:	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Evtl. Vorhandene Eintragungen in Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert

2. LAGE

2.1 Makrolage

Basisdaten von Pfarrkirchen

Bundesland:	Bayern	Landkreis:	Rottal- Inn
Regierungsbezirk:	Niederbayern	Einwohner:	13.649 <small>Stand 30.09.2023</small>

Die Kleinstadt Pfarrkirchen ist Kreisstadt des Landkreises Rottal- Inn und nach Eggenfelden die zweitgrößte Stadt im Landkreis. Sie ist zentral im Landkreis in der Hügellandschaft zwischen den beiden Flüssen Donau und Inn gelegen, etwa 100 km östlich der Landeshauptstadt München und 20 km nördlich der österreichischen Landesgrenze.

Die niederbayerische Regierungsstadt Landshut befindet sich knapp 60 km nordwestlich zu Pfarrkirchen und die Universitätsstadt Passau, als zweitgrößte Stadt Niederbayerns, rund 40 km nordöstlich.

Der Hauptort liegt nördlich dem Fluss Rott. Insgesamt besteht Pfarrkirchen aus 96 Gemeindeteilen, zu der auch die vormals eigenständigen Gemeinden Reichenberg, Untergrasensee und Waldhof gehören.

Das Amtsgericht hat seinen Sitz in Eggenfelden, das zum Landgerichtsbezirk Landshut und zum Oberlandesgerichtsbezirk München gehört.

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarkt

Der größte Arbeitgeber in der Region ist das BMW Group Werk Dingolfing, dass der größte Produktionsstandort des Autoherstellers in Europa ist und rund 17.000 Mitarbeiter beschäftigt. Im Landkreis Rottal- Inn ist das international agierende Unternehmen Lindner Group in Arnstorf das größte Unternehmen, dass hier mit rund 3.000 Mitarbeitern seinen Hauptsitz hat.

In Pfarrkirchen selbst ist die Weko Wohnen GmbH, das größte Möbelhaus der Region mit rund 1.550 Mitarbeitern, ansässig. Einen wichtigen Arbeitgeber stellen örtlich zudem die Ämter, Behörden und Schulen dar. Neben Verwaltungseinrichtungen von Kreis und Kommune sind auch einzelne Dienststellen des Landes und Bundes vertreten. Ansonsten ist die Wirtschaftsstruktur in der Stadt von kleinen und mittelständischen Betrieben geprägt. Statistisch weist der tertiäre Sektor (Dienstleistung) einen Beschäftigungsanteil von rd. 83 %, der sekundäre Sektor (Produktion) einen Anteil von knapp 17 % und der primäre Sektor (Land- und Forstwirtschaft) nur noch einen Anteil von 0,3 % auf.²

Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt bei 3,5 %. Die Arbeitslosenquote von Bayern liegt im Vergleich dazu ebenfalls bei 3,5 %, die von Deutschland bei 5,8 %.³ Die jährliche durchschnittliche Kaufkraft der Landkreisbewohner lag 2023 bei rund 25.980 € pro Kopf (entspricht 96,7 Punkte). Im Vergleich dazu beträgt der durchschnittliche Kaufkraft in Bayern

² Stand 2022 - <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/beschaeftigung-arbeitsmarkt>

³ Bundesagentur für Arbeit – Statistik, Stand jeweils Mai 2024

rund 29.200 € pro Kopf (entspricht 108,7 Punkte), der bundesweite Durchschnitt 26.870 € pro Kopf (entspricht 100 Punkte).⁴

Somit besteht, innerhalb Bayerns betrachtet, bei durchschnittlichem Beschäftigungsgrad eine unterdurchschnittliche Kaufkraft.

Verkehrsinfrastruktur

Pfarrkirchen liegt unmittelbar an der Bundesstraße 388, die in horizontaler Tangente vom München bis annähernd zur österreichischen Grenze verläuft. Vertikal ist die Stadt durch die Staatsstraße 2112 erschlossen. Diese ist Zubringer zu den nächstgelegenen Autobahnen, im Norden der A 92 und im Süden der A 94 bzw. deren Weiterverlauf durch die B 12.

Regionale Straßenstrecken und Pkw-Fahrzeiten zu den beiden anderen Kleinstädten im Rottal, den jeweils nächstgelegenen Autobahnanschlüssen und den kreisfreien Städten Niederbayerns sind:

Eggenfelden	14 km	15 Minuten
Simbach	22 km	25 Minuten
Anschluss A94 Burghausen	29 km	30 Minuten
Anschluss A94 Burghausen	29 km	30 Minuten
Straubing	64 km	60 Minuten
Passau	50 km	50 Minuten
Landshut	72 km	65 Minuten

Der Bahnhof ist für die Bahnstrecke Passau – Neumarkt-Sankt Veit (Rottalbahn) an den Schienenverkehr angebunden. Die Bahnstrecke wird von der Südostbayernbahn als eingleisige, nicht elektrifizierte Nebenbahn mit, sowohl wochentags als auch am Wochenende, einstündiger Fahrtaktung in beide Richtungen betrieben.

Der nächstgelegene internationale Flughafen ist mit einer Fahrtfernung von 105 km zu Pfarrkirchen der in Österreich gelegen „Salzburg Airport W. A. Mozart“, bei dem diverse europäische Städte angefliegen werden. Der Münchner Flughafen „Franz-Josef-Strauß“ liegt nordöstlich von München mit einer Fahrtfernung von 105 km. Dieser ist, gemessen an den Passagierzahlen, nach Frankfurt Deutschlands zweitgrößter Flughafen und bietet auch überkontinentale Flüge an.

Bildung

Neben der Grund- und Mittelschule sind mit einer Realschule, einem Gymnasium und den beruflichen Oberschulen (Fachoberschule und Berufsoberschule) auch sämtliche weiterführende Schulen in Pfarrkirchen ansässig. Die Stadt ist zudem Berufsschulstandort und besitzt eine Landwirtschaftsschule sowie mehrere Berufsfachschulen.

In Pfarrkirchen ist seit knapp 10 Jahren der European Campus Rottal- Inn angesiedelt, ein Campus der TH (technische Hochschule) Deggendorf. Hier werden Studiengänge in den vier Bereichen Gesundheit & Digitalisierung, Tourismus, Energie & Technologie sowie Bauen & Nachhaltigkeit angeboten, teils mit Bachelor- und teils auch mit Masterabschluss.

⁴ MB Research GmbH, Kaufkraft Stand 2023 in Deutschland

Bevölkerungsentwicklung

Der demografische Wandel, mit einer im Zeitablauf zunehmend älter werdenden Bevölkerung (Altersentwicklung), hat keine feststellbaren Auswirkungen auf den regionalen Immobilienmarkt.

Die Einwohnerzahl von Pfarrkirchen beträgt rund 13.650. Innerhalb der letzten 10 Jahre ist die Bevölkerungszahl dabei um rund 14 % gestiegen.⁵

Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik wird die Bevölkerungszahl der Stadt in den kommenden Jahren nicht mehr so deutlich zunehmen. Nach prognostizierter Entwicklung ist von 2024 bis zum Jahr 2034 ein Anstieg um 400 Einwohner vorhergesagt. Dies entspricht einem Anstieg über die künftigen 10 Jahre von etwa 3 %.

Mit dem prognostizierten Wachstum ist weiterhin von einer stabilen Nachfrage ohne wesentlich zunehmender An- oder Entspannung am Wohnungsmarkt auszugehen.

2.2 Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im Norden der Stadt, in erster Reihe zur Falkenstraße in Ortsrandlage, rund 1,4 km Straßenweg vom Stadtzentrum entfernt.

Die Falkenstraße ist stadteinwärts durch die Arnstorfer Straße erschlossen. An dieser befinden sich mehrere nahe gelegenen Supermärkte. Sonstige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind nicht in fußläufiger Umgebung vorhanden.

Die Falkenstraße selbst ist eine zweispurige, asphaltierte Anliegerstraße mit einseitig vorgelagerten Gehweg, welche mitunter die Stichstraßen des umliegenden Siedlungsgebiet erschließt und als verkehrsberuhigte Tempo-30-Zone ausgewiesen ist.

Der Falkenstraße wird ein geringes Verkehrsaufkommen für städtische Verhältnisse zugeschrieben. Die als eine der Hauptverkehrsadern der Stadt viel befahrene Arnstorfer Straße befindet sich mit einer Entfernung von etwa 200 m außer Hörweite. Produzierende Gewerbebetriebe mit Lärm- oder Geruchsbelästigungen befinden sich ebenfalls nicht in der näheren Umgebung.

Die Falkenstraße verläuft westlich, oberhalb dem Grundstück und steigt im Bereichsverlauf des Bewertungsobjekt nach Norden hin stetig an, über die Länge der Baufläche von rund 85 m um etwa 11 m. Sowohl nördlich als auch östlich zum Grundstück erstrecken sich Waldflächen, wobei deren östlicher Baumbestand aufgrund des Geländeanstiegs hochragend über dem Bewertungs liegt. Somit befindet sich sowohl das Straßenniveau als auch die Waldflächen über dem Grundstücksniveau. Südlich zum Grundstück grenzt ein schotterbefestigter Weg an, der mitunter die südöstliche angrenzende Stromnetzstation der Stadtwerke erschließt.

⁵ Einwohnerzahl Stand 31.12.2013 war 11.953

2.3 Beurteilung der Lage

Die Region weist unterdurchschnittliche Wirtschafts- und Arbeitsmarktstrukturen auf. Durch die relativ weiten Distanzen zu den Autobahnanschlüssen und Regionalzentren sowie der beschränkten Einbindung in das Schienenverkehrsnetz ist sowohl im Individualverkehr als auch im öffentlichen Personenverkehr eine mäßige Mobilität gegeben. Die Bildungsstrukturen sind mit dem vorhandenen Schulangebot als gut, die Bevölkerungsentwicklung bezüglich der Einwohnerzahl als leicht wachsend zu klassifizieren. Die **Makrolage** ist insgesamt als **mäßig** einzustufen.

Die Zentrumsentfernung oder inwieweit die Nahversorgungseinrichtungen fußläufig entfernt sind, stellt nach örtlichen Marktgepflogenheiten kein wertrelevantes Lagekriterium dar. Wertrelevante Beeinträchtigungen durch übermäßigen Verkehrslärm oder sonstige Immissionen bestehen beim Grundstück nicht. Ein besonderer Weitblick besteht durch die Längshanglage nicht.

Es handelt es sich durch die Ortsrandlage mit dem großflächig angrenzenden Wald um eine naturnahe Mikrolage mit äußerst ansprechenden Grünblick nach Südosten hin. Einziger Nachteil hierbei ist, dass mit dem höherliegenden Straßenniveau und dem aufsteigenden östlichen Wald über die Tiefe eine muldenartige Grundstückslage mit beeinträchtigter Morgenbesonnung besteht. In Gesamtschau ist der Vorteil der naturnahen Waldrandlage jedoch prägend. Insgesamt ist die **Mikrolage** weiterhin als sehr gute, für örtliche Verhältnisse **deutlich überdurchschnittliche Wohnlage** einzustufen.

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück wird durch das Flurstück Nr. 1322 mit einer Grundstücksfläche von 5.658 m² gebildet, ist als derzeitige Grünfläche unbebaut, unförmig gebildet und erstreckt sich entlang der Falkenstraße über eine nach innen gewölbte Grenzlänge von etwa 152 m. Im unteren, südlichen Grundstücksbereich hat das Grundstück eine Tiefe von etwa 33 m. Über eine Länge von ca. 83 m verbreitert sich das Grundstück zunehmend auf eine Breite von rd. 50 m, bevor es mit einem Innenversatz an der Südgrenze von etwa 7 m weiterverläuft.

Baurechtlich gliedert sich das Grundstück über eine ca. 96 m lange baurelevante Fläche und von der Nordgrenze her etwa 25 m tiefe Ausgleichsfläche (jeweils im Mittel gemessen).⁶

Das Grundstück ist sowohl über seine Länge als auch Breite abfallend. Über die baurelevante Fläche besteht nach Süden hin ein Gefälle von ca. 8 m, was rd. 5 ° bzw. 8 % entspricht. Über die Breite ist im unteren, südlichen Grundstücksbereich das Gefälle mit ca. 0,5 m gering und erhöht sich im oberen baurelevanten Flächenbereich deutlich auf ein Gefälle von etwa 4 m, was gleichfalls rd. 5 ° bzw. 8 % entspricht.

Der obere baurelevante Flächenbereich liegt durch das Breitengefälle deutlich unterhalb dem Straßenniveau, im unteren Bauflächenbereich sind die Hanggegebenheiten gemäßigt. Die Ausrichtung des Grundstücks allgemein ist durch die Topografie in Richtung Süd/ Südost.

⁶ Siehe hierzu Punkt 3.4 Baurechtliche Situation

An der Ostgrenze ist ein als Zulauf des „Dr. Bayerbach“ ein Bachlauf, der sich vom Grenzversatz über eine Länge von etwa 50 m innerhalb des Grundstücks befindet, bevor er außerhalb der Grundstücksgrenze weiterverläuft.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Nach dem bayerischen Landesamt für Umwelt ist das Grundstück nicht als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Der östliche Bachlauf ist als Hochwassergefahrenfläche gekennzeichnet, bei dem jedoch auch bei extremen Hochwasser keine nennenswerten Grundstücksüberschwemmungen stattfinden. Lediglich in einer Mulde an der südlichen Grundstücksgrenze entsteht bei mittleren oder extremen Hochwasser über 6 bis 7 m tiefe Teilfläche eine Flutung.⁷

Da als unbebaute Grünfläche kein Anhaltspunkt für Altlastenverdacht besteht, wurde diesbezüglich auf behördliche Auskunft der zuständigen Kreisverwaltung verzichtet. Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund bestehen nicht.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer üblicher Bodengüte mit tragfähiger und altlastenunbedenklicher Bodenbeschaffenheit ausgegangen.

3.3 Erschließung

Neben der öffentlichen Straßenanbindung sind auch die Versorgungsleitungen mit Wasser, Abwasser (Kanal im Trennsystem) und Elektrizität vorhanden. Somit sind die beiden Grundstücke (im weiteren städtebaurechtlichen Sinn) voll erschlossen.⁸

Nach Bebauungsplan sind aufgrund des Höhenunterschieds zwischen Falkstraße und dem Grundstück die Gebäude untereinander für die Ableitung für Niederschlagswasser durch ein Kanalnetz zu verbinden und am tiefsten Punkt an das Kanalnetz für Schmutz und Regenwasser in der Falkenstraße anzuschließen.

Die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB sind für das Grundstück vollständig entrichtet. Hinsichtlich der Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage sind diese bezüglich der Grundstücksfläche vollständig und bezüglich der Gebäudefläche anteilig für 1.000 m² Geschossfläche entrichtet.⁹

Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von einem baureifen, jedoch nicht erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

⁷ https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?

⁸ Hinweis: Baurechtliche Erschließung entspricht der Bereitstellung der öffentlichen Anschlüsse zum Grundstück, nicht die grundstücksinne Erschließung

⁹ Stadt Pfarrkirchen, Amt für Bau und Stadtentwicklung, [REDACTED]

3.4 Baurechtliche Situation

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 610-62 „An der Falkenstraße“, vom November 2007. Dieser weist vier Baufenster unterschiedlicher Größen aus, innerhalb deren die Bebauung festgesetzt ist. Den Bebauungsplan enthält folgende, wesentliche Festsetzungen:

Art des Gebiets:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise:	offen (o)
Grundflächenzahl (GRZ):	0,35 maximal
Anzahl Vollgeschosse:	II maximal
Traufseitige Wandhöhe	6,50 m talseits ab OK natürliches Gelände, maximal
Dachart, -neigung:	Sattel- oder Pultdach (SD, PD), 12° - 38°

Zum bestehenden Wald nördlich und östlich des Grundstücks ist eine 25 m breite Zone von der Bebauung freizuhalten. Entlang des östlichen Bachlaufes ist dabei ein 5 m breiter Streifen mit Sträuchern in Gruppenanordnung zu pflanzen. Im Norden ist im Anschluss an den bestehenden Wald ein buchtiger Waldrand mit Strauchgruppen zu gestalten, die übrige Fläche der Sukzession zu überlassen oder alternativ als Mahdwiese anzulegen.

Innerhalb dieser Flächen erstreckt sich die nördliche Zone vollständig über 25 m auf das Grundstück und der östliche Pflanzstreifen bachlaufabhängig etwa 2 bis 4 m breit. Die Flächen sind für Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Landschaftsentwicklung, kurz als Ausgleichsflächen, festgesetzt und demnach nicht bebaubar.

Zwischen der nördlichen Ausgleichsfläche und der nach Bebauungsplan nördlichen Baugrundstücksgrenze besteht straßenseitig eine dreieckige Hangfläche, die keinen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unterliegt und somit als erweiterte Gartenfläche des angrenzenden des Baugrundstücks nutzbar wäre.

3.5 Beurteilung des Grundstücks

Der straßenseitigen, dreieckigen Hangfläche wird der Markt mit seinem verhältnismäßig steilen Gefälle keinen zusätzlichen Nutzwert beimessen und dem entsprechend auch nicht zusätzlich vergüten. Somit wird dem Planungsvorschlag der Baugrundstücksgrenzen nach Bebauungsplan gefolgt.

Das Grundstück gliedert sich somit in ein vollwertige Baufläche, auf dem vier freistehende Wohngebäude errichtet werden können und der sonstigen Flächen. Da dieser, im Einzelnen bestehend aus den nördlichen und südlichen Ausgleichsflächen auch kein Anteilswert zuzuschreiben ist, wird diese als vollständig wertlos beurteilt.

Die einzelnen Bauparzellen weisen im Durchschnitt eine Breite von etwa 24 m und eine Tiefe von etwa 40 m auf, wonach reguläre, gut nutzbare Längen- Breitenverhältnisse bestehen. Der Zuschnitt ist demnach ohne Anpassungsbedarf. Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und dem Erschließungszustand bestehen ebenfalls keine Besonderheiten.

Da bauplanungsrechtlich keine Festsetzungen hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten bei den einzelnen Gebäude besteht, können diese jeweils neben Ein- oder Zweifamilienhaus

auch als kleinere Mehrparteienhäuser (Mehrfamilienhaus oder Geschosswohnungsbau) errichtet werden. Nach dem Marktprinzip „value of best use“ ist für den Bodenwert somit eine Mehrparteienhausbebauung zugrunde zu legen.

Mit zwei Vollgeschossen über eine Grundfläche von 0,35 weisen die Bauparzellen mit einer Geschossflächenzahl von $(0,35 \times 2 =) 0,7$ ein hohes zulässiges Maß der baulichen Nutzung auf, dem der Markt nach regionalen Gepflogenheiten jedoch keinen Mehrwert beimisst.

Die Baufläche beträgt gesamt rund 3.800 m², was pro einzelner Bauparzelle im Durchschnitt einer Grundstücksgröße von $(3.800 \text{ m}^2 \div 4 \text{ Parzellen} =) 950 \text{ m}^2$ entspricht. Bei der Gesamtfläche bzw. Bauparzellenanzahl ist davon auszugehen, dass bei den derzeitigen hohen Bau- und Finanzierungskosten ein nicht geringer Teil der Bauträger das mit derlei Projektgrößen einhergehende Investitionsrisiko scheut, wodurch großenteils von einem eingegrenzten Nachfragerkreis auszugehen ist.

Während bei den beiden unteren, südlichen Bauparzellen von regulären Baukosten ausgegangen werden kann, werden aufgrund des zunehmenden Ostgefälles bei den beiden oberen Bauparzellen erhöhte Baukosten anfallen, vor allem für die grundstücksinnere Verkehrserschließung (voluminöse Aufschüttungen für die straßenseitigen Außenanlagen). Dem gegenüber entsteht durch das Südgefälle, wenngleich sich dadurch kein außerordentlicher Weitblick ergibt, eine ansprechende Höhengliederung der einzelnen Gebäude. In Abwägung zu den erhöhten Baukosten wird die hanggeprägte Topografie als wertneutral eingestuft.

Zusammengefasst beschränkt sich der Grundstückswert auf die Baufläche, die neben der Mikrolage lediglich hinsichtlich der Größe wertmindernd anzupassen ist. Nach der sonstigen Beschaffenheit (Zuschnitt, Topografie, Bodenbeschaffenheit, Maß der baulichen Nutzung etc.) ist das Grundstück wertneutral.

Für den teilweise noch offenen Herstellungsbeitrag ist **darüber hinaus** als Objektbesonderheit ein **Abschlag in Höhe der voraussichtlich anfallenden Erschließungskosten** anzusetzen.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

4.1.1 Verfahren Verkehrswert

Der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken ergibt sich aus dem Bodenwert. Dieser ist vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln. Dabei wird der Vergleichswert ermittelt aus

- einer ausreichenden Anzahl von **Vergleichspreisen** *oder*
- dem **objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert**.

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten.

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Rottal- Inn nach Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke nachgefragt. Der Gutachterausschuss hat fünf Kaufpreise übermittelt, von denen jedoch vier Kaufpreise im selben Neubaugebiet liegen und mit jeweils identischen m²- Preis durch die Kommune veräußert wurden. Der fünfte Kaufpreis befindet sich im deutlich minderwertigen Ortsteil Degernbach, zudem in Hörweite der Bundesstraße und ist nach seiner Mikrolage kaum hinreichend vergleichbar.

Nach telefonischer Rücksprache wurden neben den übermittelten Kaufpreisen im Neubausiedlungsgebiet rund 15 weitere Grundstücke veräußert, sämtlich zum gleichen m²-Preis. Die Kaufpreise im Neubaugebiet sind von ihrer Lage und Beschaffenheit allgemein gut vergleichbar, jedoch mit ihren identischen Gegebenheiten (gleiche Siedlungslage und Veräußerer) nicht als voneinander unabhängige Kauffälle anzusehen. Als ein, sich innerhalb des Siedlungsgebietes sich zwar vielfach bestätigender, Kaufpreis betrachtet, ist die Anzahl der Vergleichsfälle nicht hinreichend für eine Wertermittlung nach Vergleichspreisen. Die übermittelten Vergleichspreise aus dem Neubaugebiet werden deshalb lediglich zur Plausibilitätsprüfung herangezogen.

Der Bodenwert wird somit durch objektspezifisch angepasste **Bodenrichtwerte** ermittelt.

4.1.2 Modellerläuterung des Vergleichswertverfahrens

Die zugrunde gelegte Bodenrichtwert ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der vorläufige Vergleichswert wird durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (Fläche) ermittelt.

Der „marktangepasste vorläufige Vergleichswert“ entspricht, sofern die allgemeinen Wertverhältnisse durch die vom Markt stammenden Vergleichsfälle hinreichend berücksichtigt sind, gleich dem „vorläufigen Vergleichswert“.

Der (endgültige) Vergleichswert ergibt sich aus dem „vorläufigen Vergleichswert“ und der Berücksichtigung vorhandener „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ des Wertermittlungsobjekts.

4.2 Vorläufiger Vergleichswert

4.2.1 Grundstücksflächen

Die Grundstücksgröße (Gesamtfläche) ist dem Bestandverzeichnis des Grundbuchs entnommen. Die sondierten Flächen basieren auf digitaler Kartenmessung¹⁰ und sind demnach als überschlägig anzusehen.

Die sondierten Grundstücksflächen sind bildlich in der Anlage 5.6 „Grafische Bodensondierung“ ersichtlich.

Bodensondierung Flst. Nr. 1322	Wertigkeit	Teilfl. m ²	Fläche m ²
Baufläche	vollwertig		3.800
Nördliche Ausgleichsfläche		1.360	
Östliche Ausgleichsfläche		233	
Dreiecks- Hangfläche		265	
+ Nicht bebaubare Fläche in Summe	wertlos		1.858
= Grundstücksgesamtfläche			5.658

4.2.2 Bodenrichtwert

Laut Auskunft der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke, letztmalig festgestellt am 01.01.2022, in der Bodenrichtwertzone (Ederhölzl/ Falkenstraße, Zone Nr. 3801140) des Bewertungsobjekts

121 €/m².

Der Gutachterausschuss bezieht den Richtwert auf erschließungsbeitragsfreie (ebf) Wohnbaugrundstücke. Angaben zur Grundstücksgröße, zum Maß der baulichen Nutzung oder sonstige Angaben hat der Gutachterausschuss in Bezug auf den genannten Bodenrichtwert nicht gemacht.

4.2.3 Objektspezifische Anpassungsparameter

Die Makrolage ist innerhalb der Bodenrichtwerte ausreichend berücksichtigt. Entsprechend der Beurteilungen¹¹ ist das Grundstück hinsichtlich seiner Mikrolage und Größe anzupassen. Darüber hinaus ist eine zeitliche Indexierung für die veränderten Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag im Juni 2023 vorzunehmen.

¹⁰ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

¹¹ Vergleiche Punkt 2.3 Beurteilung der Lage und Punkt 3.5 Beurteilung des Grundstücks

Zeitliche Indices zur Wertentwicklung oder Umrechnungskoeffizienten für die Größe werden vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Die Anpassung der Wertentwicklung basiert auf den Erkenntnissen des Gutachterausschusses, die Anpassungen der Grundstücksbeschaffenheit erfolgen nach sachverständigem Ermessen entsprechend der jeweiligen Markteinwirkung.

Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der Gutachterausschuss bezieht den zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichten Richtwert auf den Stichtag 01.01.2022.

Bei unbebauten Grundstücken haben sich die Bodenpreise bei dem verhältnismäßig niedrigen Preisniveau, trotz Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit dem Frühjahr 2022, weiter erhöht. Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist örtlich über die Dauer von 2 ½ Jahren bis zum Stichtag im Juni 2024 von einer Wertsteigerung von etwa 10 % auszugehen.¹² Für die Entwicklung der allgemeinen Bodenwertverhältnisse wird somit eine **zeitliche Indexierung** veranschlagt von

1,10.

Mikrolage

Die Mikrolage hat einen prägenden Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft. Sehr ansprechende Wohnlagen wie im vorliegenden Fall, honoriert der regionale Markt mit einer deutlich über das reguläre Bodenrichtwertniveau hinausgehenden Zahlungsbereitschaft.

Für die deutlich überdurchschnittliche Mikrolage des Bewertungsobjekts wird ein Aufschlag von etwa 60 % als marktgerecht eingeschätzt, **Anpassungsfaktor** für die **Mikrolage** somit

1,60.

Größe

Mit zunehmender Grundstücks- bzw. Anlagengröße steigt das Projektrisiko. Im vorliegenden Fall besteht der Vorteil, dass bauplanungsrechtlich sowohl Ein- oder Zweifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind, wodurch die Projektierungen auf den einzelnen Parzellen hinsichtlich der Gebäudearten bzw. Gebäudegrößen flexibel sind. Zudem besteht durch die einzelnen Parzellen und ihren jeweiligen Lagen zueinander die Möglichkeit von Partnerschaftsprojekten oder der Weiterveräußerung einzelner unbebauter Parzellen.

Mit den relativ offenen Projektierungsmöglichkeiten ist das Projektrisiko überschaubar, was das Investitionsrisiko mindert. In Abwägung der Größe der Baufläche von rund 3.800 m², den Projektierungsmöglichkeiten und dem örtlichen Bodenwertniveau wird für den größenbedingt weiterhin eingegrenzten Nachfragerkreis ein gemäßigter Abschlag von 15 % bewertet, **Anpassungsfaktor** für die Größe somit

0,85.

¹² Telefonat 21.06.2024, Gutachterausschuss Rottal- Inn, Hr. Falk

4.2.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Berechnung objektspezifischer Bodenwert/m ²	Faktor	Betrag €/m ²
Bodenrichtwert (zum 01.01.2022)		121,00
x Zeitliche Indexierung	1,10	
= Zeitlich angepasster Bodenwert		133,10
x Anpassung Mikrolage	1,60	
= Lageangepasster Bodenwert		212,96
x Anpassung Größe	0,85	
= Objektspezifischer Bodenwert/ m ²		181,02
= Objektspezifischer Bodenwert/ m² rd.		181,00

4.2.5 Ermittlung vorläufiger Vergleichswert

Berechnung Vorläufiger Vergleichswert	Fläche m ²	Betrag €
Objektspezifischer Bodenwert/ m ²		181
x Baufläche	3.800	
= Vorläufiger Vergleichswert		688.000

4.3 Vergleichswert

4.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (B.o.G.) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen.

Neben dem Zwangsersteigerungsvermerk bestehen keine Lasten/ Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs. Pachtvertragliche oder sonstige privatrechtliche Bindungen am Grundstück bestehen, soweit bekannt, ebenfalls nicht.

Entsprechend der Grundstücksbeurteilung wird der nicht baurelevanten Grundstücksfläche keinerlei Wert beigemessen. Anfallende Anpflanzungsaufwände der Naturausgleichsflächen nach den Bebauungsplan veranschlagt der Markt nicht. Der vorläufige Vergleichswert bezieht sich auf erschließungsbetragsfreie Grundstücke. Neben den im Rahmen der Bebauung noch fällig werdenden Herstellungsbeiträgen bestehen keine noch zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Offener Erschließungsbeitrag

Die noch offenen Herstellungsbeiträge der Geschossflächen zur Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage richten sich nach der tatsächlich errichteten Geschossfläche. Nach Bebauungsplan ist eine GFZ von 0,7 zulässig, was über die Baufläche von 3.800 m² einer planungsrechtlich maximal zulässigen Geschossfläche von 2.660 m² entspricht. Unter

Verrechnung der bereits bezahlten 1.000 m² ist ein restlicher Herstellungsbeitrag für 1.660 m² Geschossfläche (GF) offen.

Die aktuellen Beitragssätze für die Geschossflächen betragen für Wasser 3,20 €/m² zuzüglich 7 % Mehrwertsteuer und für den Kanal 3,10 €/m² (keine Mehrwertsteuer), in Summe brutto somit 6,62 € pro m². Demnach ergibt sich folgender maximal noch offener Erschließungsbeitrag.

Berechnung offener Erschließungsbeitrag	GF m ²	€/m ²	Betrag €
Offener Erschließungsbeitrag maximal	1.660	6,62	10.989
= Offener Erschließungsbeitrag rd.			11.000

4.3.2 Ermittlung Vergleichswert

Berechnung Vergleichswert	Betrag €
Vorläufiger Vergleichswert	688.000
- B.o.G. Offener Erschließungsbeitrag	-11.000
= Vergleichswert	677.000

4.4 Verkehrswert (Marktwert)

4.4.1 Plausibilitätsbetrachtung

Nachfolgend wird der nach den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelte Vergleichswert durch die vom Gutachterausschuss übermittelten Kauffälle auf Plausibilität geprüft. Da die sonstigen Rechenschritte identisch wären, bezieht sich die Plausibilitätsbetrachtung auf den objektspezifischen Bodenwert pro m².¹³

Der vier hinreichend vergleichbaren Kauffälle befinden sich sämtlich in einer als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Neubausiedlung im Ortsteil Schachtl, rund 500 m östlich dem Bewertungsobjekt, gleichfalls in sehr ansprechender Ortsrandlage des Stadtgebiets von Pfarrkirchen. Die detaillierten Anschriften der Vergleichsobjekte werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergeben. Deren Kaufpreise beziehen sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke und sind nach ihrer Beschaffenheit als gut vergleichbar einzuordnen.

Die Kauffälle wurden im Zeitraum März 2023 bis März 2024 zum jeweils identischen **Bodenpreis von 196 €/m²** gehandelt und weisen Grundstücksgrößen von 532 bis 630 m² auf. Die Siedlung weist ebenfalls ein Südgefälle auf, jedoch mit einem gemäßigeren, etwa hälftigen Gefälle und befindet sich gleichfalls in einer verkehrsarmen Lage ohne besonderen Immissionsbelastungen. Die Zuschnitte der einzelnen Vergleichsfälle sind regulär.

Die allgemein gestiegene Wertentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert 01.01.2022 hat im Wesentlichen im Jahr 2022 stattgefunden. Seit 2023 hingegen ist eine Seitwärtsbewegung

¹³ Siehe Punkt 4.2.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

bei den Bodenpreisen festzustellen. Nach den einzelnen Verkaufszeitpunkten (3 Fälle in 2023 von März bis Juli und 1 Fall im März 2024) ist demnach keine zeitliche Anpassung angezeigt.

Objektspezifische Anpassungsparameter

Die **Mikrolage** ist ebenfalls als deutlich überdurchschnittlich für örtliche Verhältnisse anzusehen, eine ähnliche hochwertige Naturnähe weist jedoch lediglich die östliche Grundstücksreihe des Baugebiets auf. In seiner Gesamtheit ist die Lagequalität des Siedlungsgebiets gegenüber dem Bewertungsobjekt als leicht minderwertig einzuordnen. Für die höherwertige **Mikrolage** des Bewertungsobjekts wird ein **Zuschlag von 10%** (Faktor 1,10) bewertet.

Weiterer wertrelevanter Unterschied zum Bewertungsobjekt sind die **Grundstücksgrößen**. Im Durchschnitt haben die Vergleichsfälle rund 560 m² und sind gegenüber den einzelnen Bauparzellen des Bewertungsobjekts mit durchschnittlich 950 m² deutlich kleiner. Die Vergleichsfälle haben reguläre Größen, die in erster Linie den privaten Markt der Eigenheimbauer und somit einen deutlich größeren Nachfragerkreis ansprechen. Analog der Bodenrichtwertanpassung wird für die Gesamtgröße der Baufläche von 3.800 m² ein Abschlag von 15 % (Faktor 0,85) bewertet.

Ermittlung Prüfwert und Plausibilitätsbetrachtung

Berechnung Vergleichswert/m ² nach Vergleichspreisen	Faktor	Betrag €/m ²
Bodenpreis der Vergleichsfälle		196,00
x Anpassung Mikrolage	1,10	
= Lageangepasster Vergleichswert		215,60
x Anpassung Größe	0,85	
= Größenangepasster Vergleichswert/ m ²		183,26
= Vergleichswert/ m² (nach Vergleichspreisen) = Prüfwert rd.		183,00

Der Prüfwert weicht um 2 €/m² zum ermittelten objektspezifischen Bodenwert in Höhe von 181 €/m² ab. Der annähernd identische Wert soll nicht auf eine Genauigkeit hinweisen, die eine Wertermittlung nicht bieten kann, vor allem unter dem Hintergrund, dass die statistische Aussagekraft durch die gleiche Siedlungslage der Vergleichsobjekte, unabhängig deren guten Vergleichbarkeit, beschränkt bleibt.

Unter diesem Vorbehalt bestätigt der Prüfwert den ermittelten m²- Bodenwert jedoch sehr genau. Der unter Punkt 4.3.2 ermittelte **Vergleichswert** wird demnach als **plausibel** betrachtet und ist für die Verkehrswertableitung geeignet.

4.4.2 Ableitung des Verkehrswerts

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei unbebauten Grundstücken am Vergleichswert des Bodens. Nachfolgend wird der Vergleichswert, nach der vorrangigen Eignung der zur Verfügung stehenden Daten aus dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt, zur Ableitung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Verkehrswert ist nach Marktgepflogenheiten zu runden, bei der vorliegenden Größenordnung von 500.000 bis 1 Mio. € auf volle Zehntausender.

Ableitung des Verkehrswert aus dem Vergleichswert	siehe Pkt.	Betrag €
Vergleichswert	4.3.2	677.000
= Verkehrswert		680.000

Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Merkmale, den ermittelten Einzelwerten, den bei der Ortsbesichtigung gewonnen Eindrücken und unter der am Immobilienmarkt zu beobachtenden Verkehrssitte begutachte ich für das Bewertungsobjekt Flurstück 1322, Gemarkung Reichenberg in 84347 Pfarrkirchen zum Wertermittlungstichtag 10.06.2024 den Verkehrswert von:

680.000 €

(Sechs_Hundert_und_Achtzig_Tausend Euro)

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber sowie dem angegebenen Zweck nach Beweisbeschluss bestimmt. Ein Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.

24. Juni 2024



 Diplom-Sachverständiger Martin Hanner

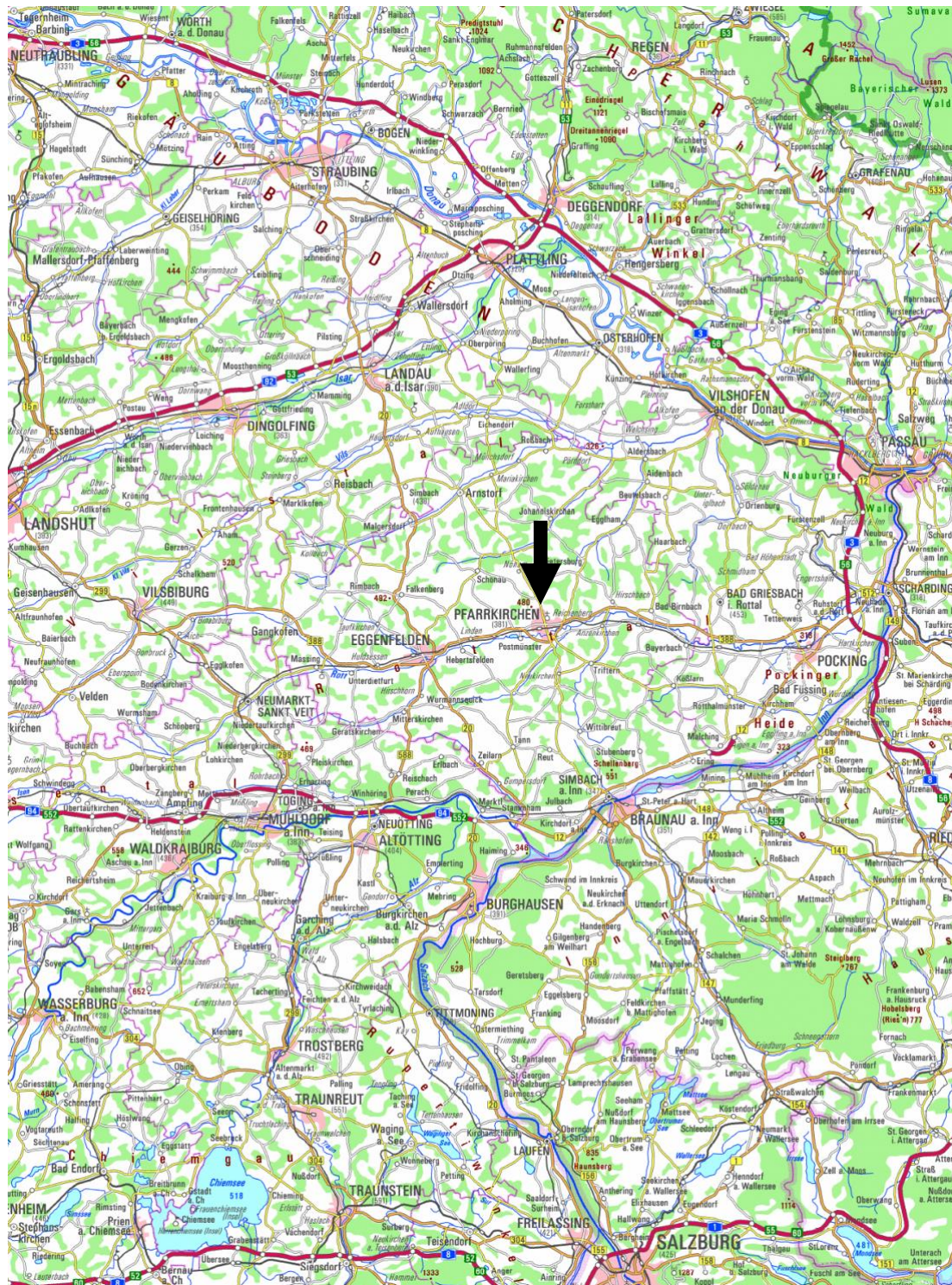


5. ANLAGEN

5.1 Übersichtskarten

Großraumkarte

DTK 500 © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung – Download: Geoinformationen Bayern

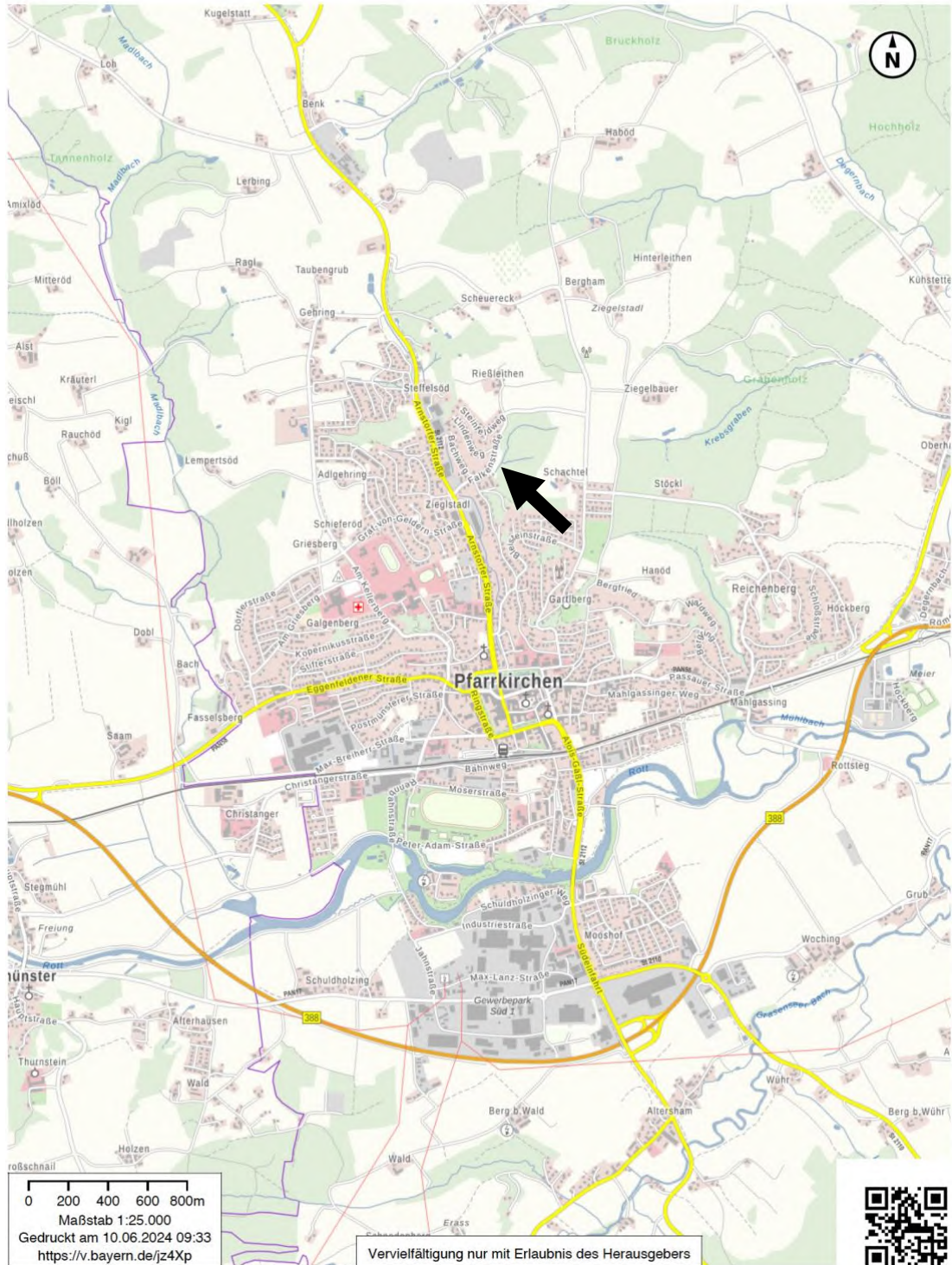


(Maßstab verzerrt, digitale Verkleinerung)

Stadtkarte



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

(Maßstab verzerrt, digitale Verkleinerung) Berechtigung des Sachverständigen: Bearbeitungs-Nr. [REDACTED]

Siedlungskarte



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



(Maßstab verzerrt, digitale Verkleinerung) Berechtigung des Sachverständigen: Bearbeitungs-Nr. [REDACTED]

5.2 Flurkarte

© Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Bayern



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Pfarrkirchen

Rennbahnstraße 9

84347 Pfarrkirchen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

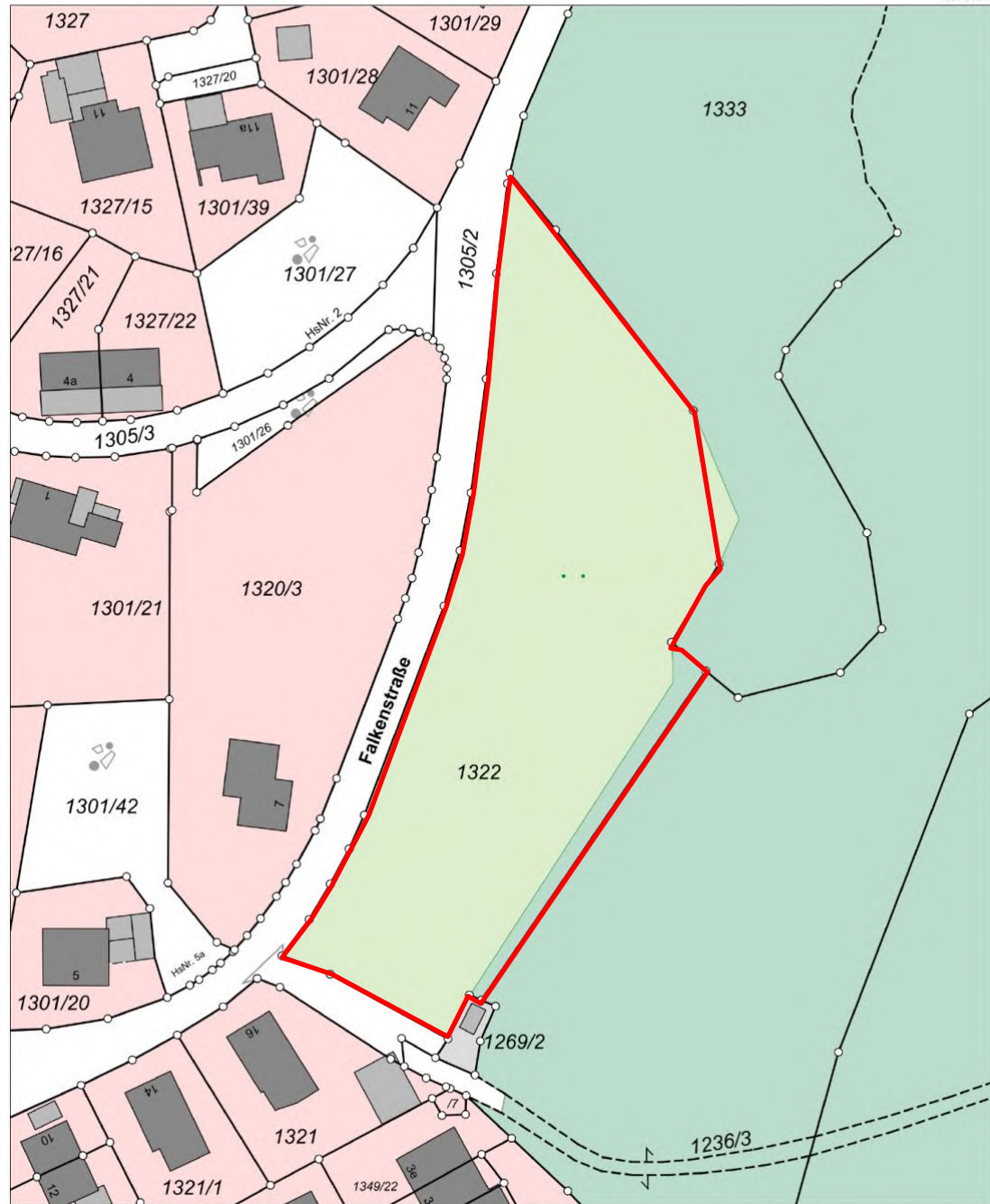
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 10.06.2024

Flurstück: 1322
Gemarkung: Reichenberg

Gemeinde: Stadt Pfarrkirchen
Landkreis: Rottal-Inn
Bezirk: Niederbayern

5373107



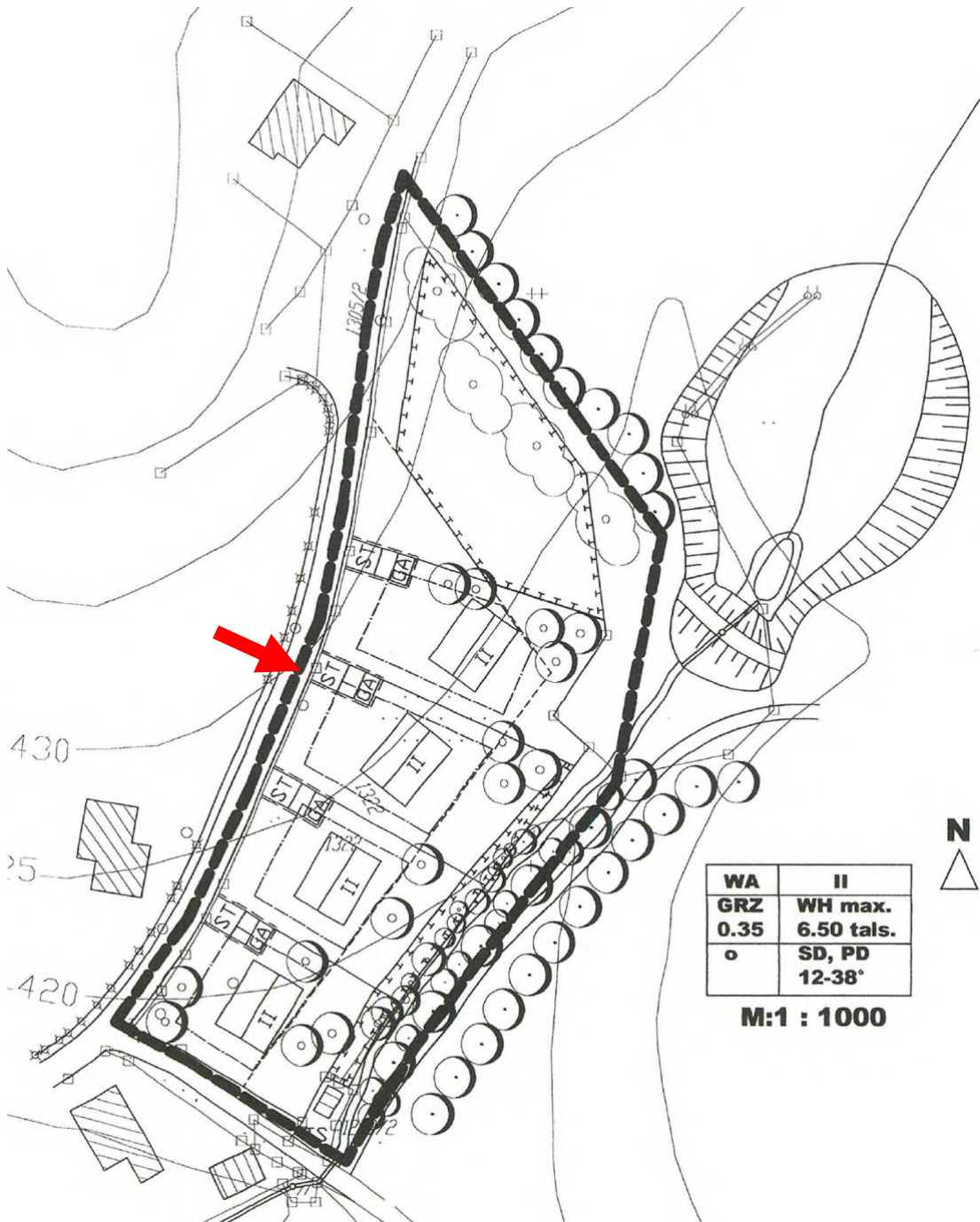
5372887






Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter



(ohne Maßstab, digitale Verkleinerung)

5.3 Auszug Bebauungsplan

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan „An der Falkenstraße“ der Stadt Pfarrkirchen



- 8.6  TS Trafosation
 8.6.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 8.7.  Höhenlinien
 8.8.  Grenze der Baumsturzzone (25 m von Bebauung freizuhalten)
 8.9.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

- 7.1.  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft: Ausgleichsmaßnahmen
 7.2.  Pflanzvorschlag:
 Neupflanzung von Einzelbäumen z.B. heimischer Laubbäume oder Obstbäume, Hochstamm

5.4 Grundbuch

Amtsgericht

Eggenfelden

Grundbuch

von

Reichenberg

Blatt 3222

Original liegt nur vor, wenn der farbige Ausdruck (Wappen) erkennbar ist.

Eggenfelden Reichenberg 3222 · Letzte Änderung 15.04.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 15.04.2024 · Seite 2 von 10

Amtsgericht Grundbuch von		Eggenfelden Reichenberg		Blatt	3222	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²	
		a/b	c		4			
1	-	1322	Nähe Steffelsöd, Landwirtschafts- fläche		56	58		

Seite 3

Amtsgericht Grundbuch von		Eggenfelden Reichenberg		Blatt	3222	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1 R	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen				
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke				Zur lfd. Nr. der Grund- stücke				
5	6			7	8			
1	Übertragen von Pfarrkirchen Blatt 4166 am 06.05.2015. Pahl-Staudinger							

Seite 4

Amtsgericht Grundbuch von		Eggenfelden Reichenberg		Blatt	3222	Erste Abteilung	Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer			Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung			
1	2			3	4			
1								
2								

Seite 5

Seite 6 – Keine Eintragungen (Leerblatt)

Amtsgericht Eggenfelden Grundbuch von Reichenberg		Blatt 3222	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	[REDACTED]		
2	1			
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 3 K 25/24); eingetragen am 15.04.2024. Straßer		

Seite 7

Amtsgericht Eggenfelden Grundbuch von Reichenberg		Blatt 3222	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1 R
Veränderungen		Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1		
4	5	6	7	
1	[REDACTED]			

Seite 8

Amtsgericht Grundbuch von		Eggenfelden Reichenberg		Blatt 3222	Dritte Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden			
1	2	3	4			
1						
2						
3						

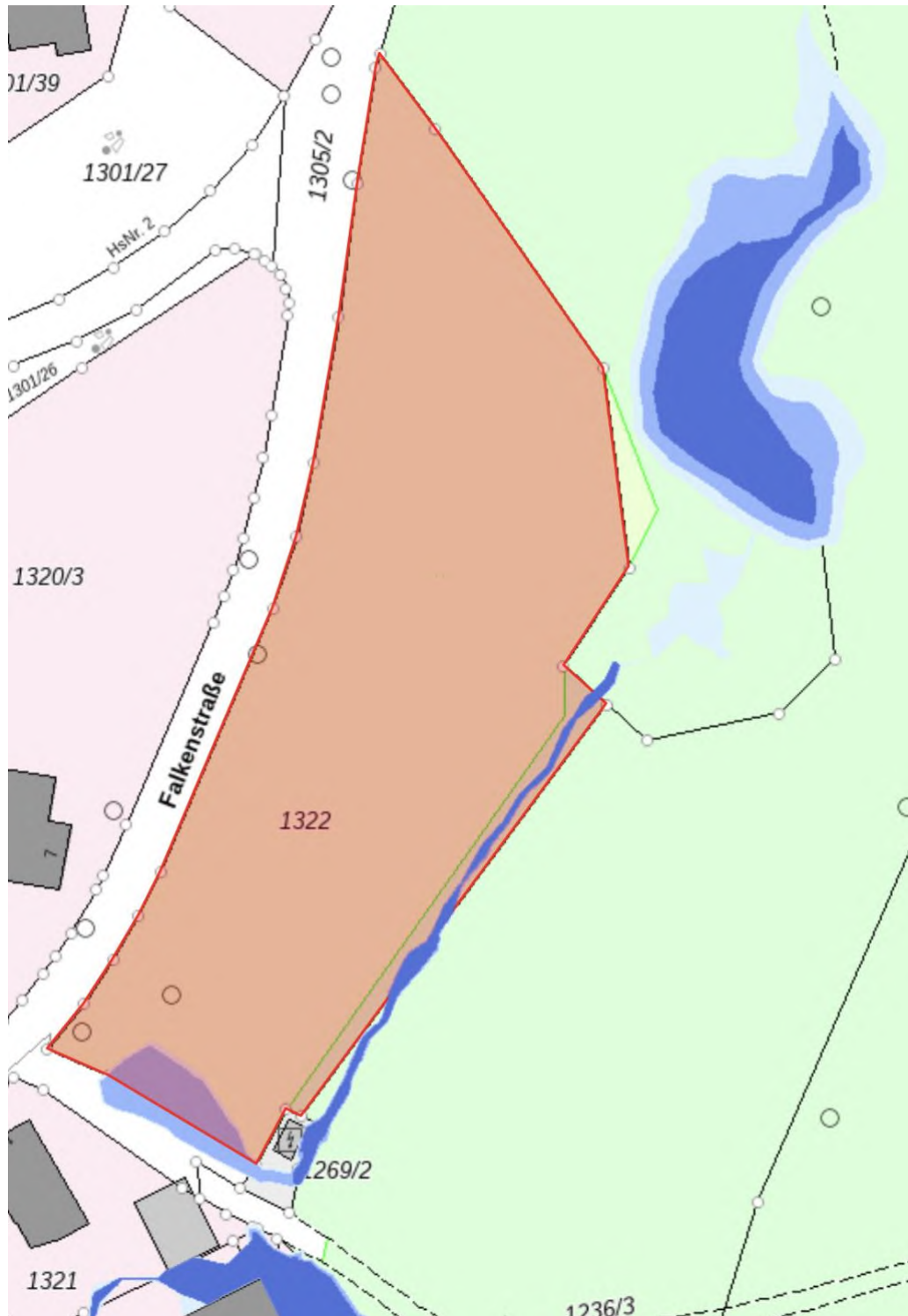
Seite 9

Amtsgericht Grundbuch von		Eggenfelden Reichenberg		Blatt 3222	Dritte Abteilung	Einlegebogen 1 R
Veränderungen			Löschungen			
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		
5	6	7	8	9	10	
2						

Seite 10 (von 10)

5.5 Kartierung Hochwassergefahren

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>



Die Hochwassergefahrenflächen HQhäufig zeigen, welche Gebiete bei einem häufigen Hochwasser betroffen sind.



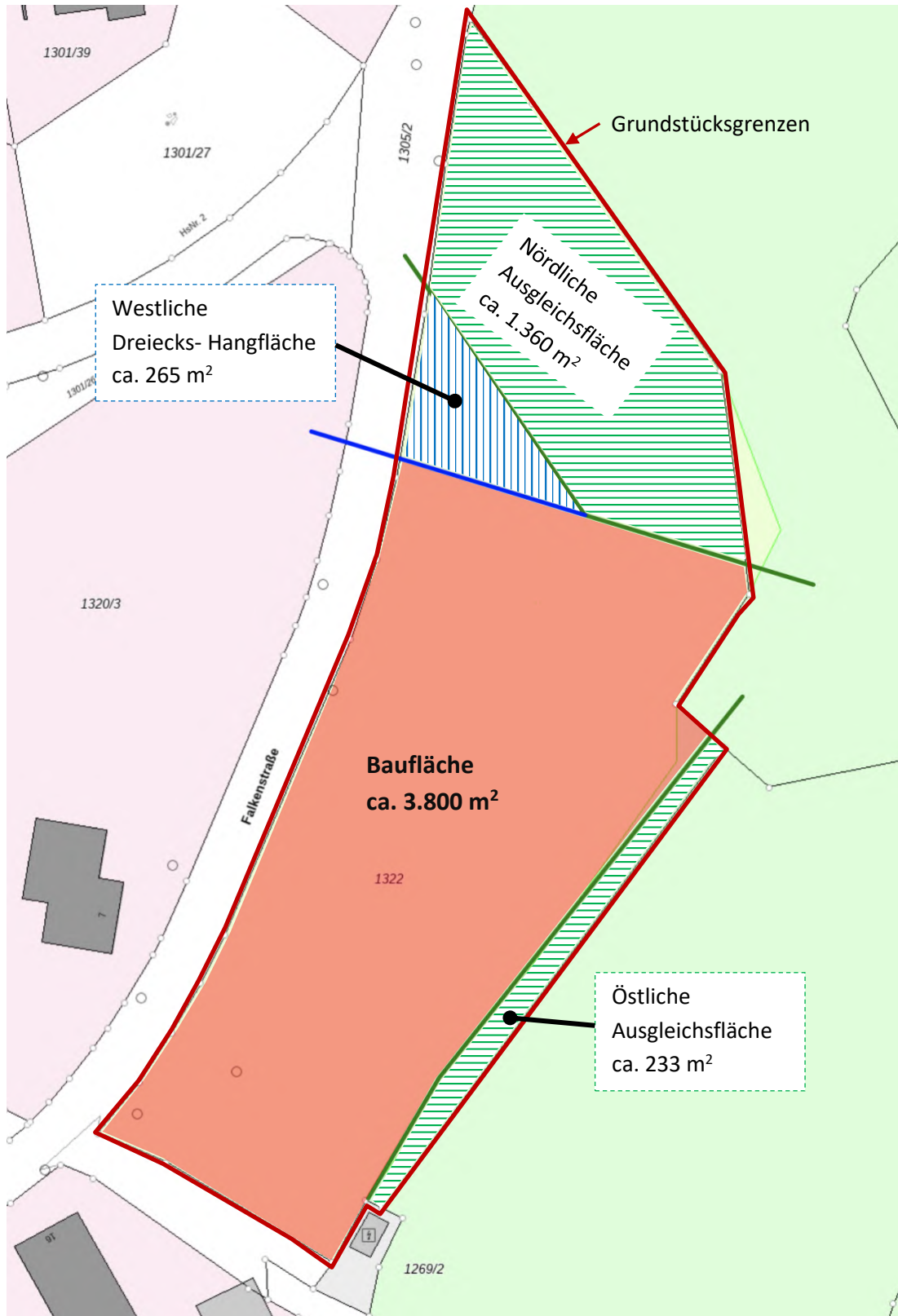
Die Hochwassergefahrenflächen HQ100 zeigen, welche Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind.



Die Hochwassergefahrenflächen HQextrem zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind.



5.6 Grafische Bodensondierung



5.7 Fotos des Bewertungsobjekts



Falkenstraße, Blickrichtung Westen (stadteinwärts)



Falkenstraße, Grünfl. rechts Bewertungsobjekt



Südlich angrenzender Schotterweg



Bewertungsobjekt, Blickrichtung v. Süd n. Nord



Falkenstraße, Grünfl. links Bewertungsobjekt



Bewertungsobjekt, Blickrichtung v. Nord n. Süd



Nördliche Ausgleichsfläche, Blickrichtung Ost



Baufläche, Blickrichtung Südost