

## GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

(gemäß § 194 BauGB)

für das **Amtsgericht Traunstein**

Herzog-Otto-Straße 1, 83278 Traunstein

zum

Zwangsversteigerungsverfahren **4 K 23/23**



Fl.Nr. 227/2

Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche  
Gemarkung: Untersiegsdorf

Adresse:

Reichhausener Straße 27,29,31; 83313 Siegsdorf

Wertermittlungstichtag:

**14.12.2023**

Qualitätsstichtag:

**14.12.2023**

**Verkehrswert**

**unbelastet**

**1.700.000 EUR**

..... Exemplar von 6

(1 Exemplar verbleibt beim Verfasser)

Das Gutachten umfasst insgesamt 35 Schreibseiten, 18 Anlageseiten, 39 Bilder.

## 1. Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

### Allgemeine Angaben

1	Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein - Vollstreckungsgericht -
	Auftrag vom	25. August 2023
2	Aktenzeichen des Auftraggebers	Az.: 4K 23/23
3	Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsflächen, Fl.Nr. 227/2
4	Straße, Hausnummer PLZ, Ort	Reichhausener Straße 27, 29, 31 83313 Siegsdorf
6	Eigentümer	k.A.
7	Wertermittlungsstichtag	14. Dezember 2023
8	Tag der Ortsbesichtigung	14. Dezember 2023

### Angaben zur Nutzung des Objektes

9	Nutzung	als Pferdehof
10	Mieter /Pächter	verpachtet an Miteigentümer

### Angaben zum Grund und Boden

11	Bebauungsvorschriften	laut Flächennutzungsplan als Land- wirtschaftsfläche
12	Zuständiges Baurechtsamt	Bauamt Gem. Siegsdorf
13	Zuständiges Grundbuchamt	Amtsgericht Traunstein
14	Belastungen in Abt. II die auf Grund und Boden Wirken	siehe 10.2.
15	Auszug aus dem Grundbuch vom	02.08.2023 (es wird angenommen, dass bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderun- gen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
16	Auszug aus dem Liegenschafts- kataster vom	18.10.2023
17	Grundbuch	Amtsgericht Traunstein Grundbuch von Untersiegsdorf Blatt 1918
18	Grundstücksgröße	5.683 m <sup>2</sup>

## 2. Inhaltsverzeichnis

Nr. Abschnitt	Seite
1. Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse.....	2
2. Inhaltsverzeichnis.....	3
3. Auftraggeber des Gutachten.....	4
4. Zweck des Gutachtens .....	4
5. Grundlagen des Gutachtens.....	4
6. Literaturverweis .....	4
7. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens.....	5
8. Ortsbesichtigung, Teilnehmer.....	5
9. Daten und Fakten.....	6
9.1. Allgemeine Wertverhältnisse.....	6
9.2. Makro- und Mikrolage des Objektes.....	6
9.2.1. Postanschrift.....	6
9.2.2. Makrolage.....	6
9.2.3. Mikrolage .....	8
9.2.4. Verkehrsanbindung .....	8
9.2.5. Immissionen/Beeinträchtigungen .....	8
10. Grundbuch .....	9
10.1. Bestandsverzeichnis .....	9
10.2. Grundbuchinhalte .....	9
11. Flurstück: Größe, Zuschnitt, Bebauung, Miete/Pacht, Baurecht, Erschließung, Bodenschätzung .....	10
12. Bebauung .....	13
13. Technische Baubeschreibung .....	14
14. Wertbeeinflussende Umstände .....	16
15. Wahl des Verfahrens .....	17
16. Ausgangsdaten: Bodenrichtwert, Grünland .....	19
BGF, Baupreisindex, Baunebenkosten .....	20
GND und RND .....	21
Alterswertminderung, Wohnfläche Wohnung 1 .....	25
Kapitalwert, Mietpreise, Marktanpassung .....	26
17. Bewertungen .....	27
Bodenwert .....	27
Sachwerte .....	27
Photovoltaikanlagen .....	31
Wohnrecht .....	32
Zusammenstellung der Werte .....	33
18. Resümee .....	33
19. Feststellung des Verkehrswertes .....	34
20. Schlusserklärung.....	35
21. Anlagen .....	36 ff

### Anlagen

- A1 Literaturverzeichnis
- A2 Lageplan
- A3 Umgebungsplan
- A4 Ortsplan
- A5 Bilder
- A6 Auszug Flächennutzungsplan
- A7 Pläne
- A8 Berechnung BGF

### **3. Auftraggeber des Gutachten**

#### **Amtsgericht Traunstein**

- Vollstreckungsgericht –

Az.: 4 K 23/23

### **4. Zweck des Gutachtens**

Zum Zwecke „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers vom 25.08.2023 die Wertermittlung des Versteigerungsobjektes

Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche  
Fl.Nr. 227/2: 5.683 m<sup>2</sup>, Gemarkung: Untersiegsdorf

zum Stichtag der Ortsbesichtigung, dem 14.12.2023 durchzuführen.

### **5. Grundlagen des Gutachtens**

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 25.08.2023 erteilten Auftrag
- die vom Sachverständigen am 14.12.2023 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 Gemeinde Siegsdorf - Bauamt
- Auskünfte des Amtsgerichtes Traunstein
  - Grundbauchamt –
- Auskünfte, Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein
- 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 ImmoWertV<sup>1</sup> 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 13.11.2023 wurden alle Beteiligten zum Termin am 29.11.2023 eingeladen.

Dieser Ortstermin wurde abgesagt und mehrmals wurde versucht ein neuer, für alle Parteien passender Termin zu finden. Dies erwies sich als unmöglich. Daraufhin wurde ein Ortstermin für den 14.12.2023 angesetzt.

Anwesend zum Ortstermin am 14.12.2023 waren der Gutachter, sowie zwei Beteiligte (ohne Prozessbevollmächtigte), sowie die Wohnrechtsinhaberin. Es war uneingeschränkter zu den Ställen und einer Wohnung möglich. Das Verwaltungsgebäude konnte nur von außen in Augenschein genommen werden.

Die Besichtigung dauerte ca. 80 Minuten.

---

<sup>1</sup> 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. 227/2; Reichhausener Straße 27, 29, 31; 83313 Siegsdorf

Siehe Anlage A2 *Lageplan*

#### **9.2.2. Makrolage**

Siehe Anlage A3 *Umgebungsplan*

#### Heutiges Stadtbild

Architektur der Stadt Traunstein wurde durch Stadtbrände und Kriege stark geprägt und brachte so eine Mischung verschiedener Epochen mit sich. So findet man rund um den Stadtplatz noch wenige Bauten aus dem Spätmittelalter. Ein Großteil der Gebäude der oberen Altstadt mussten nach Stadtbränden allerdings neu errichtet werden und stammen daher meist aus dem 19. Jahrhundert. Die untere Altstadt entstand im 17. Jahrhundert rund um die Saline. Zwar ist das Sudhaus selbst heute nicht mehr erhalten, zahlreiche Arbeiterhäuser befinden sich aber heute noch in einem guten Zustand. Eine weitere wichtige Epoche ist die Zeit zwischen dem 19. und 20. Jahrhundert. Hier wuchs Traunstein in kurzer Zeit stark an und verdreifachte damit fast seine Einwohnerzahl. Die Stadt erreichte dieses Wachstum durch eine gezielte Anwerbung wohlhabender Pensionisten, um Traunstein zur Kurstadt zu machen. Das Ergebnis sind nun zahlreiche Vorstadt villen unterschiedlichster Baustile, die bis heute das Traunsteiner Stadtbild prägen.

#### Demographie

Die Einwohnerentwicklung Traunsteins wurde über die Jahre von unterschiedlichsten Wachstumsraten geprägt. Während sich die Bevölkerung von 1840 bis 1950 mehr als vervierfachte, begann danach eine über 50 Jahre andauernde Stagnation im Bereich um 18.000 Einwohner. Seit 2014 erlebt Traunstein wieder einen Wachstumsschub, der die Stadt 2017 erstmals über die 20.000-Einwohner-Grenze an hob und sie zur Mittelstadt machte. Zwischen 1988 und 2018 wuchs die Stadt von 17.145 auf 20.520 um 3.375 Einwohner bzw. um 19,7 %. Die Prognosen gehen auch in den kommenden Jahren von einem anhaltend starken Wachstum aus. Die durchschnittliche Kaltmiete

in Traunstein stieg 2018 auf ca. 10 €/m<sup>2</sup> und ist damit die höchste in der gesamten Region.

Traunstein verzeichnet im Jahr 2018 einen Ausländeranteil von 12,61 % und eine Arbeitslosenquote von 2,7 %. 2011 waren 61,3 % der Bevölkerung römisch-katholisch und 13,7 % evangelisch.

#### Wirtschaft und Infrastruktur

Laut dem Landkreis-Ranking 2017 des Wirtschaftsmagazins „Focus-Money“ belegte der Kreis Traunstein Platz 10 unter allen Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland. So konnte sich der Landkreis im Vergleich zum Vorjahr um 3 Plätze verbessern und ist damit Spitzenreiter in der Region. Traunstein bildet dabei mit 14.000 Arbeitsplätzen den wichtigsten Wirtschaftsstandort des Landkreises.

#### Einzelhandel

Traunstein hat traditionell einen Ruf als Einkaufsstadt. Neben zahlreichen Boutiquen und traditionsreichen kleineren Geschäften im Stadtkern existiert das Gewerbegebiet Haslach, wo sich hauptsächlich überregionale Handelsketten angesiedelt haben. Auf dem Gelände der abgerissenen Prinz-Eugen-Kaserne liegt der Gewerbepark Kaserne. Im Jahr 2017 lagen die Einzelhandelsumsätze bei 305,64 Mio. €, die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bei 139,91 Mio. €. Die Kaufkraft lag bei 7.448 € je Einwohner und der Kaufkraftindex bei 107,6 %.

Überregional bedeutende Traunsteiner Unternehmen sind:

- die Kliniken Südostbayern AG mit 3300 Mitarbeitern, davon 2000 in Traunstein.
- die Pohlig GmbH auf dem Feld der Orthopädietechnik mit rund 300 Mitarbeitern im Stammsitz Traunstein.
- die J.N. Kreiller AG als Großhändler und Hersteller von Baustoffen mit 300 Mitarbeitern.
- die Spedition Eberl GmbH & Co KG mit 270 Mitarbeitern.
- die Bäckerei Kotter GmbH mit 23 Filialen und 250 Mitarbeitern.
- die Haumann + Fuchs Ingenieure AG mit 125 Mitarbeitern.
- die Osenstätter Kraftfahrzeuge GmbH mit 3 Autohäusern und 170 Mitarbeitern.
- die Gesellschaft für Wolfram Industrie GmbH, mit 120 Mitarbeitern als Hersteller für Hochleistungsmaterialien aus Wolfram und Molybdän.
- die Leimer KG als deutscher Marktführer für Paniermehl mit über 90 Mitarbeitern.
- das Gesundheitszentrum Chiemgau mit 66 Mitarbeitern.
- die Murschhauser GmbH als Großhändler für Farben und Lacke mit 60 Mitarbeitern.

#### Brauereien

Das Brauwesen ist kulturell tief mit der Geschichte Traunsteins verankert und auch heute noch ein wichtiger wirtschaftlicher Bestandteil. Die Stadt gibt sich selbst den inoffiziellen Namen "Bierstadt Traunstein". Grund dafür ist die hohe Brauereidichte, die Traunstein seit Jahrhunderten prägt. Das Hofbräuhaus Traunstein von 1612 ist mit einem Ausstoß von rund 100.000 hl Bier und Limonade die größte und bekannteste Brauerei Traunsteins. Weitere Betriebe sind die älteste Brauerei Schnitzlbaumer von 1575 und die kleinste Brauerei, das Wochinger-Bräu von 1587 mit 8.000 hl Jahresausstoß. Die Betriebe Kiesel und Weißbräu haben ihre Produktion eingestellt.

## Tourismus

Traunstein liegt in einer Erholungsregion rund um den Chiemsee und ist daher auch vom Tourismus geprägt. Im Jahr 2017 verzeichnete die Stadt mit ihren 278 Gästebetten insgesamt 34.515 Übernachtungen und 24.656 Gästeankünfte.

### **9.2.3. Mikrolage**

Siehe Anlage A4 *Ortsplan*

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 2,5 km westlich des Gemeindezentrums von Siegsdorf im Ortsteil Reichhausen. Im Westen und Süden grenzt die landw. Fläche an weitere landw. genutzte Flächen mit Wegen, im Osten an einen Bauernhof. Die Nordgrenze bildet die Reichhausener Straße.

### **9.2.4. Verkehrsanbindung**

Vom Bewertungsobjekt man über die Reichhausener Straße in nordöstlicher Richtung nach ca. 1,8 km die Anschlussstelle „Siegsdorf West“ der Autobahn A8 und weiter die St 2105, die in nördlicher Richtung nach Traunstein und in südlicher Richtung zum Ortszentrum von Siegsdorf führt.

Die Autobahn A8 verläuft zwischen Salzburg (Österreich) und München.

Der nächstgelegene Bahnhof Siegsdorf (Bahnlinie Traunstein-Ruhpolding) liegt ca. 2 km entfernt, der Bahnhof in Traunstein ca. 5 km entfernt, vom Bahnhof Traunstein gelangt man nach Salzburg oder München.

Die nächsten Flughäfen sind München (ca. 105 km) und Salzburg (ca. 37 km), beide mit Bahnanschluss.

### **9.2.5. Immissionen/Beeinträchtigungen**

Durch die Lage nahe der Autobahn, kann es zu den typischen Lärmimmissionen (z. B. Verkehrslärm) kommen. Diese sind jedoch für momentane Nutzung als Pferdehof unbedeutend und finden keine Bewertung in der Wertermittlung. Der Verkehrslärm (der Autobahn) war während des Ortstermins wahrnehmbar.



## **10. GRUNDBUCH<sup>2</sup>**

Amtsgericht Traunstein  
Grundbuch von Untersiegsdorf  
Blatt 1918

### **10.1. Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. 6

Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche  
Fl.Nr. 227/2: 5.683 m<sup>2</sup>, Gemarkung: Untersiegsdorf

### **10.2. Grundbuchinhalte**

Abteilung II:

- Dauerwohnrecht (befristet) an der Wohnung Nr. 1 lt. Aufteilungsplan....
- Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abteilung III:

Dortige evtl. Eintragungen sind für den Verkehrswert nicht relevant.

#### **Hinweis:**

**Der Wert der Eintragung in Abteilung 2 (Dauerwohnrecht) wird gemäß Beauftragung des Amtsgerichts in diesem Gutachten gesondert ausgewiesen.**

---

<sup>2</sup> 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.

## 11. FLURSTÜCK

Siehe Anlage A2 Lageplan

### Fl.Nr. 227/2

Größe: 5.683 m<sup>2</sup> der Flurnummer 227/2

Zuschnitt: Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Untersiegsdorf. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuzuordnen.

..

Bebauung: Das Flurstück ist bebaut mit einem Verwaltungsgebäude, einer Reithalle mit Heulager, einem 2-geschossigem Stallgebäude und einem Stall/Wohngebäude mit Anbauten.  
Siehe Anlage A7 Plan

Miete/Pacht: verpachtet an Miteigentümer, eine Wohnung ist vermietet, für andere besteht ein Dauerwohnrecht

Nutzung: als Pferdehof mit Verwaltungsgebäude, Reithalle inkl. Reitplatz und 2 Wohnungen  
Siehe Anlage A5 Bilder

Baurecht: Laut Flächennutzungsplan der Gem. Siegsdorf als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.  
Siehe Anlage A6 Auszug FINpl § 35 BauGB nach Auskunft des Bauamts Siegsdorf

Erschließung: Das Flurstück ist über die Reichhausener Straße erreichbar.

.

Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.

Bodenschätzung: 5.683 m<sup>2</sup>  
(BodSchätzG) 5.420 m<sup>2</sup> Fläche mit gemischter Nutzung  
639 m<sup>2</sup> Grünland

263 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 54, Grünlandzahl 48  
Ertragsmesszahl 126

Gesamtertragsmesszahl 126

**Hinweis zum BodSchätzG:**

Das deutsche **Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG)** vom 20. Dezember 2007, als Nachfolger des *Gesetzes über die Schätzung des Kulturbodens in Deutschland* vom 16. Oktober 1934 (Bodenschätzung), dieses zuletzt geändert am 11. Oktober 1995, sieht vor, dass „für den Zweck einer gerechten Verteilung der Steuern, einer planvollen Gestaltung der Bodennutzung und einer Verbesserung der Beleihungsunterlagen“ (§ 1) eine flächendeckende Bewertung „landwirtschaftlich nutzbarer Flächen“ durchgeführt wird. Hierbei soll einerseits die Beschaffenheit des Bodens festgestellt und andererseits sollen die natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung und klimatische Verhältnisse) beurteilt werden (§ 2). Als Referenz für die Beurteilungen dienen ausgewählte Muster-Grundstücke (§ 4). Die Ergebnisse sind offenzulegen und im Liegenschaftskataster festzuhalten (§ 9, § 11). Bei wesentlicher Änderung der Bodenverhältnisse sowie bei neuer Hauptfeststellung des Einheitswertes sind die Ergebnisse der Bodenschätzung zu überprüfen (§ 12, § 13).

Die Ertragsmesszahl definiert sich als Produkt der Fläche in Ar und der Acker- und Grundlandzahl (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BodSchätzG) und beschreibt die natürliche Ertragsfähigkeit dieser Fläche in Abhängigkeit von der zu wertenden Fläche. Bestehen innerhalb einer Fläche mehrere Teilflächen unterschiedlicher Acker- oder Grundlandzahlen (Wertzahlen), so bildet sich die Summe der Produkte der einzelnen Flächen in Ar und der jeweiligen Wertzahl die Ertragsmesszahl der Gesamtfläche (Bonität).

Die Bodenzustandsstufe beschreibt die Bodeneigenschaft.

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

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

Der Feuchtigkeitsgrad des Grünlandes wird durch die Wasserstufen 1 bis 5 dargestellt: Stufe 1 besonders günstig, Stufe 5 ausgesprochen ungünstig.

Zudem werden fünf Bodenarten unterschieden:

S = Sand

IS = lehmiger Sand

L = Lehm

T = Ton

Mo = Moor

Ziele der Bodenschätzung sind eine einheitliche steuerliche Bewertung des **landwirtschaftlichen** Grundbesitzes sowie eine planvolle Gestaltung der Bodennutzung.

**Anmerkung:**

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

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.

## 12. BEBAUUNG

Siehe Anlage A5 Bilder und A7 Pläne

Das Flurstück ist mit einem Verwaltungsgebäude (Sanierung 2018), einem Stallgebäude (EG in Massivbauweise und OG in Holz), einem Stall/Wohngebäude (EG Stall, OG 2 Wohnungen) mit Nebengebäude Garage und Abstellraum, einer Reithalle mit Reitplatz und Schuppen und einem Heulager (in Holzbauweise) bebaut. Außerdem befindet sich ein Holzbackofen (Backhäusl) zwischen dem Verwaltungsgebäude und der Reithalle.

Das Verwaltungsgebäude befindet sich auf dem Nordostbereich des Grundstücks. Es ist L-förmig, mit dem kurzen Teil als Grenzbebauung nach Osten. Im Westen befindet sich ein überdachter Freisitz und der Eingang. An der Nordseite befindet sich ein Garagentor

Das mittlere Stallgebäude befindet sich mittig an der Ostgrenze als Grenzbebauung zum Nachbargrundstück. Der Stall im EG ist von Süden her zugänglich, der im OG von Norden her. Die OG-Pferdeboxen haben einen überdachten Außenbereich.

Das zweite Stall-/Wohngebäude mit dem Nebengebäude (Abstell- und Heizraum) steht auf der Südostgrenze des Grundstücks. Im EG befinden sich Pferdeboxen, der Zugang zu diesen ist von Norden und Westen her möglich. Der Zugang zum Treppenhaus ins OG (mit 2 Wohnungen) befindet sich im Norden. Im Westen an das Nebengebäude angrenzend befinden sich noch 4 nach Norden hin offene Pferdeboxen in Holzausführung.

Die Reithalle ist im Nordwesten auf dem Grundstück platziert. An der gesamten Nordseite der Reithalle befinden sich gepflasterte Kfz-Stellplätze, an der Westseite Schuppen (in Holz). Die südliche Dachseite ist komplett mit Photovoltaikmodulen bestückt, die Wechselrichter befinden sich an der Nordseite der Halle. Auf der Südseite befindet sich ein Reitplatz.

Südlich an die Schuppen schließt sich ein Heulager an, das von Süden her befahrbar ist.

Die beste Zufahrt zu den Gebäuden führt im Westen über die Nachbarflurnummer (Fl.Nr. 222) nach Süden und weiter zum Platz zwischen den Gebäuden. Der Bereich zwischen Verwaltungsgebäude, Stall und Reithalle ist teilweise gepflastert.

Der Gutachter hat 22 Pferdeboxen in den Ställen gezählt und 4 überdachte Boxen im Anschluss an der Garage des Stall-/Wohngebäudes.

Baugenehmigungen:

Laut Bauamt der Gem. Siegsdorf ist die vorhandene Bebauung genehmigt.

1967 Umbau und Erweiterung der Wirtschaftsgebäude

1971 Neubau einer Reithalle

2000 Nutzungsänderung im OG eines Stallgebäudes

2008 Nachgenehmigung landw. Objekte

2010 Errichtung einer Bodenführanlage mit Hufschlagüberdachung

2018 Nutzungsänderung des best. Wohngebäudes

**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. Verwaltungsgebäude

Bauweise:	Massivhaus, zweigeschossig, Walmdach mit Pfanneneindeckung, teil unterkellert, Baujahr unbekannt, Sanierung 2018
Fassadengestaltung:	Verputzte gestrichene Fassade,
Außenwände:	gemauert
Innenwände:	unbekannt
Decke:	unbekannt
Fußbodenaufbau:	unbekannt
Dachkonstruktion:	unbekannt
Türen:	Haustür mit Glas
Fenster:	unbekannt
Rollläden:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	unbekannt
Sanitärinstallation:	unbekannt
Heizung:	unbekannt
Außenanlagen:	Der Bereich zwischen den Gebäuden ist mit Rasenflächen angelegt, nicht gepflegt und teilweise gepflastert.
Energieausweis:	Es wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt

#### **Bemerkung:**

Aussagen zur technischen Baubeschreibung stützen sich aus frei ersichtlichen Gegebenheiten beim Ortstermin, da keine Innenbesichtigung möglich war und keine Auskünfte zu Verfügung gestellt wurden.

### 13.2. mittleres Stallgebäude

Bauweise:	zweigeschossig, EG Massiv, OG Holz, Satteldach mit Pfanneneindeckung und Photovoltaikmodulen auf der Südseite, Baujahr 1967
Fasadengestaltung:	Verputzte gestrichene Fassade,
Außenwände:	EG gemauert, OG Holz
Elektroinstallation:	unbekannt
Sanitärinstallation:	unbekannt
Heizung:	unbekannt

**Bemerkung:**

Aussagen zur technischen Baubeschreibung stützen sich aus frei ersichtlichen Gegebenheiten beim Ortstermin. Es wurden keine weiteren Auskünfte zu Verfügung gestellt.

### 13.3. Stallgebäude mit Wohnungen

Bauweise:	zweigeschossig, Satteldach mit Pfanneneindeckung und Photovoltaikmodulen auf der Südseite, Baujahr 1971
Fasadengestaltung:	Verputzte gestrichene Fassade EG, OG Holzschalung
Außenwände:	gemauert
Elektroinstallation:	unbekannt
Sanitärinstallation:	unbekannt
Heizung:	Ölzentralheizung, BJ 2020
Energieausweis:	Es wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt

**Bemerkung:**

Aussagen zur technischen Baubeschreibung stützen sich aus frei ersichtlichen Gegebenheiten beim Ortstermin. Es wurden keine weiteren Auskünfte zu Verfügung gestellt.



## **14. WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE**

Fl.Nr. 227/2: - nicht vorhanden

Eintragungen im Grundbuch:

Die in Abteilung II eingetragenen Rechte:

- Zwangsversteigerung ist angeordnet
- Dauerwohnrecht (befristet) an der Wohnung Nr. 1 lt. Aufteilungsplan....

**Bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsfahrens bleiben sie außer Betracht. Der Wert der Eintragung in Abteilung 2 (Dauerwohnrecht) wird gemäß Beauftragung des Amtsgerichts in diesem Gutachten gesondert ausgewiesen.**

Altlasten:

Zum Besichtigungszeitpunkt ergab sich für die Flurnummer kein Verdacht auf Altlasten. Es liegt auch kein Eintrag im Altlastenkataster vor.

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 von Pferdehöfen (für Einstell-Pferde) im primär im Vergleichswertverfahren, sekundär im Ertragswertverfahren. Da dem Sachverständigen von keiner der beiden Parteien Unterlagen zum Bewertungsobjekt zur Verfügung gestellt worden sind, waren die Ausgangsdaten zur Ertragswertberechnung unzureichend. Ein weiterer Punkt ist der Zustand, dass keine Außenkoppeln für Pferde auf dem zu bewertenden Objekt zur Verfügung stehen und sich der Sammelplatz für den anfallenden Mist auf einer anderen Flurnummer befindet. Diese Umstände bedeuten, dass der Wert des Objektes nicht im Ertragswertverfahren, sondern im Sachwertverfahren berechnet wird. Für das Sachwertverfahren sprechen weiterhin die zur Verfügung stehenden Ausgangsdaten (z. B. Pläne, NHK-Tabelle, ...), die von öffentlichen Stellen (z. B. Bauamt der Gem. Siegsdorf) verfügbar waren.

## 16. AUSGANGSDATEN

### 16.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:

#### Bodenrichtwert

Für das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 227/2 sind keine Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertkarte vom GAA LK Traunstein verfügbar. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen Pferdehof handelt wird als Vergleichswert der nächstgelegene Bodenrichtwert für Gewerbeland (hier der Wert von Siegsdorf 37) verwendet.

In der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses beim Landratsamt Traunstein zum 01.01.2022 wurde für den Vergleichsstandort veröffentlicht

Siegsdorf – Siegsdorf 37 – bis 3 VG <sup>3</sup> - GFZ <sup>4</sup> n. bek Gewerbeflächen (ebf.) <sup>5</sup>	130,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

Laut Gutachterausschuss ist dieser Wert an den aktuellen Markt anzupassen, eine 10%-ige Preissteigerung wird für den Wert als angemessen erachtet.

#### Grünland

Auf telefonische Nachfrage beim GAA LK Traunstein waren keine Vergleichspreise verfügbar, es wurde auf die Bodenrichtwertliste für landwirtschaftlichen Nutzgrund verwiesen, die die aktuellsten Angaben enthält.

Im *Immobilienmarktbericht Landwirtschaft 2005-2022* des Gutachterausschusses LK Traunstein für landwirtschaftlichen Nutzgrund, LK Traunstein (Datenstand 03.03.2023) wurde für den Bewertungsstandort veröffentlicht:

Zone Süd    Entwicklungszustand: Fläche der Landwirtschaft	9,00 €/m <sup>2</sup>
--	-----------------------

Bodenrichtwert:	= 9,00 €/m <sup>2</sup>
-----------------	-------------------------

Laut *„Auswertung hofnahe landwirtschaftliche Flächen und Gartenbauflächen im Außenbereich 2009-2023“* vom Gutachterausschuss des LK Traunstein (Stand 2023) liegt der Bodenrichtwertfaktor für niedrige BRW im Durchschnitt bei dem 1,21-fachen des normalen Bodenrichtwertes für Flächen, die weiter von der Hofstelle entfernt sind. Dieser Faktor beträgt:

Bodenrichtwert:	9,00 €/m <sup>2</sup> x 1,21	=	10,89 €/m <sup>2</sup>
-----------------	------------------------------	---	------------------------

<sup>3</sup> 2 VG = 2 Vollgeschosse

<sup>4</sup> GFZ ist eine Abkürzung für Geschossflächenzahl ( BauNVO § 20)

<sup>5</sup> ebf. = erschließungsbeitragsfrei

**Bruttogrundfläche<sup>6</sup>**

Siehe Anlage A8 Berechnung BGF

Verwaltungsgebäude	500 m <sup>2</sup>
Reithalle	704 m <sup>2</sup>
Mittlerer Stall	448 m <sup>2</sup>
Stall EG	223 m <sup>2</sup>
Wohnungen OG	223 m <sup>2</sup>
Heulager	89 m <sup>2</sup>
Garagen	59 m <sup>2</sup>
Schuppen hinter der Reithalle	80 m <sup>2</sup>
Strohlager/Boxen an der Garage	68 m <sup>2</sup>

**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.

**Hier**

Baupreisindex (Basisjahr 2010), Nov. 2023

179,1

**Baunebenkosten**

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

---

<sup>6</sup> Bruttogrundfläche nach DIN 277

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.

**Verwaltungsgebäude**

Baujahr	1935
Komplett Sanierung	2018
Wertermittlungstichtag	2023
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	0 Jahre

**Modernisierungselemente (nach Anlage 2 ImmoWertV)**

	Maximal zu vergebende Punkte	vorhandene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Aussentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2

17

Modernisierungspunkte (mittlerer Modernisierungsgrad)	17
Alter (Fiktives Baujahr 1965)	59
Variablen a, b und c entnommen aus Tabelle 3 ImmoWertV	
a	0,2260
b	0,4990
c	0,9442
GND	60
RND =	40,3227667
gerundete RND	40

Restnutzungsdauer nach Modernisierung

40 Jahre

**Reithalle**

Baujahr	1971
Wertermittlungsstichtag	2023
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
Restnutzungsdauer	0 Jahre

Da sich der Stall noch in Betrieb befindet, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren als angemessen erachtet.

**mittl. Stall**

Baujahr	1967
Wertermittlungsstichtag	2023
Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre
Restnutzungsdauer	0 Jahre

Da sich der Stall noch in Betrieb befindet, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren als angemessen erachtet.

**Stall 2 EG**

Baujahr	1971
Wertermittlungsstichtag	2023
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
Restnutzungsdauer	0 Jahre

Da sich der Stall noch in Betrieb befindet, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren als angemessen erachtet.

**Heulager**

Baujahr	2007
Wertermittlungsstichtag	2023
Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre
Restnutzungsdauer	14 Jahre

**Wohnungen über Stall 2**

Baujahr	1971
Sanierung	2007
Wertermittlungsstichtag	2023
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	28 Jahre

**Modernisierungselemente (nach Anlage 2 ImmoWertV)**

	Maximal zu vergebende Punkte	vorhandene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Aussentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1

10

Modernisierungspunkte	10
(mittlerer Modernisierungsgrad)	
Alter	52
Variablen a, b und c entnommen aus Tabelle 3 ImmoWertV	
a	0,4320
b	0,9540
c	0,9811
GND	80
RND =	43,4816
gerundete RND	43

Restnutzungsdauer nach Modernisierung

43 Jahre

**Garage**

Baujahr	1971
Wertermittlungsstichtag	2023
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	8 Jahre

**Schuppen hinter Reithalle**

Baujahr	2007
Wertermittlungsstichtag	2023
Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre
Restnutzungsdauer	14 Jahre

**Strohlager/Boxen**

Baujahr	2007
Wertermittlungsstichtag	2023
Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre
Restnutzungsdauer	14 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):

Verwaltungsgebäude	$\frac{(GND-RND)}{(60-40)} / (60) \times 100\%$	=	33 %
Reithalle	$\frac{(GND-RND)}{(40-10)} / (40) \times 100\%$	=	75 %
Mittlerer Stall	$\frac{(GND-RND)}{(30-10)} / (30) \times 100\%$	=	67 %
Stall 2	$\frac{(GND-RND)}{(30-10)} / (30) \times 100\%$	=	67 %
Wohnungen über Stall 2	$\frac{(GND-RND)}{(80-43)} / (80) \times 100\%$	=	46 %
Heulager	$\frac{(GND-RND)}{(30-14)} / (30) \times 100\%$	=	53 %
Garage	$\frac{(GND-RND)}{(60-8)} / (60) \times 100\%$	=	87 %
Schuppen hinter Reithalle	$\frac{(GND-RND)}{(30-14)} / (30) \times 100\%$	=	53 %
Strohlager/Boxen	$\frac{(GND-RND)}{(30-14)} / (30) \times 100\%$	=	53 %

Wohnfläche der Wohnung 1

Laut der Urkunde zur Eintragung des Wohnrechts beträgt die Wohnfläche der Wohnung 113,64 m<sup>2</sup>.

### Kapitalwert für Wohnrecht

Nach dem Schreiben des Bundesministerium für Finanzen „*Berechnung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2023*“ vom 14. November 2022 (Kapitalwert einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung im Jahresbetrag von einem Euro für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2023 zu § 14 Abs. 1 BewG) werden folgende Vervielfältiger verwendet:

Vervielfältiger Wohnrechtsinhaber:	12,368
Vervielfältiger Kind:	17,851

### Mietpreise

Im Bericht "Auswertung Mieten von verkauften Wohnobjekten 2021-2022" vom Gutachterausschuss Traunstein vom März 2023 wird eine mittlere Miete von 8,96 €/m<sup>2</sup> (von 5,23 bis 12,92 €/m<sup>2</sup>) für Siegsdorf (Bereich Süd) angegeben. Aufgrund des aktuellen Mietmarktes wird dieser Preis als zu niedrig erachtet. Nach Meinung des Gutachters liegt der zu erzielende Mietpreis für eine Wohnung in dieser Lage höher.

Der Mietpreis für vergleichbare Wohnungen wird mit 9,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

### **16.2 Marktanpassung<sup>7</sup>:**

Der Sachwert ist ein rechnerischer Zwischenwert, es ist zu beurteilen, inwieweit der Sachwert zur Ableitung des Verkehrswertes Zu- oder Abschläge als Anpassung an die Marktlage bedarf.

Da vom Gutachterausschuss kein Wert zur Marktanpassung verfügbar ist, basiert der Marktanpassungsfaktor auf Erkenntnissen und Datensammlungen des Gutachters.

Der Marktanpassungsfaktor wird mit 0,9 gewählt, da ein Preisrückgang bei den Kaufpreisen von Immobilien von 4. Quartal 2022 auf das 3. Quartal 2023 von ca. 10 % zu beobachten ist.

Marktanpassungsfaktor:	0,9
------------------------	-----

---

<sup>7</sup> Marktanpassung nach §193 BauGB V Nr.2 vom Gutachterausschuss zu erhalten

## 17. BEWERTUNGEN

### 17.1. Bodenwert:

(Berechnung über den Bodenrichtwert)

Grünland: 639 m<sup>2</sup>

Grünland                      639 m<sup>2</sup>                      x                      10,89 €/m<sup>2</sup>=                      **6.958,71 €**

Grundstück:	FINr 227/2		Gemarkung:	Untersiegsdorf
Grundstücksqualität				Gewerbefläche
Grösse:				5420
Bodenrichtwert	00203		ebfr	130,00
Preissteigerung von 10 %	Faktor	1,1		143,00
Abschlag wegen Grundstücksgeometrie		0%		143,00
Berechnung		5420 m <sup>2</sup> x	143,00 €/m <sup>2</sup>	775.060,00
Grünland				6.958,71
			gesamt:	782.018,71
<b>Bodenwert Grundstücksanteil</b>				<b>gerundet 782.000,00</b>

### 17.2. Sachwerte:

#### 17.2.1. Reithalle

Gebäudewert:		Reithalle	
Bruttogrundfläche			704,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten NHK 2010 Typ 18.1.1 Reithalle			235,00 €/m <sup>2</sup>
		Gesamt	<b>235,00 €/m<sup>2</sup></b>
Anpassung nach Baupreisindex		1,791	420,89 €/m <sup>2</sup>
BGF mal NHK	704,00 m <sup>2</sup> x	420,89 €/m <sup>2</sup>	296.303,04 €
Alterswertminderung linear		75 %	-222.227,28 €
<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>			<b>74.075,76 €</b>

**17.2.2. mittlerer Stall**

<b>Gebäudewert:</b>		<b>mittl. Stall</b>	
Bruttogrundfläche		448,00 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten NHK 2010 Typ 18.1.2 Pferdeställe		365,00 €/m <sup>2</sup>	
		Gesamt	<b>365,00 €/m<sup>2</sup></b>
Anpassung nach Baupreisindex		1,791	653,72 €/m <sup>2</sup>
BGF mal NHK	448,00 m <sup>2</sup> x	653,72 €/m <sup>2</sup>	292.864,32 €
Alterswertminderung linear		67 %	-196.219,09 €
<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>			<b>96.645,23 €</b>

**17.2.3. Stall2**

<b>Gebäudewert:</b>		<b>Stall 2</b>	
Bruttogrundfläche		223,00 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten NHK 2010 Typ 18.1.2 Pferdestall		365,00 €/m <sup>2</sup>	
		Gesamt	<b>365,00 €/m<sup>2</sup></b>
Anpassung nach Baupreisindex		1,791	653,72 €/m <sup>2</sup>
BGF mal NHK	223,00 m <sup>2</sup> x	653,72 €/m <sup>2</sup>	145.778,45 €
Alterswertminderung linear		67 %	-97.671,56 €
<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>			<b>48.106,89 €</b>

**17.2.4 Wohnungen über Stall 2**

<b>Gebäudewert:</b>		<b>Wohnungen</b>	
Bruttogrundfläche		223 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten NHK 2010 Typ: 2.22 DHH, DG nicht ausgebaut		700,00 €/m <sup>2</sup>	
			<b>700,00 €/m<sup>2</sup></b>
Korrekturfaktoren			
Anpassung nach Baupreisindex		1,791	1.253,70 €/m <sup>2</sup>
BGF mal NHK	223 m <sup>2</sup>	1.253,70 €/m <sup>2</sup>	279.575,10 €
Alterswertminderung linear		46 %	128.604,55
<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>			<b>150.970,55 €</b>
Aussenanlagen		0 %	0,00 €
<b>Herstellungskosten aller Anlagen eines Grundstückes</b>			<b>150.970,55 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>			<b>150.970,55 €</b>

### 17.2.5. Heulager

<b>Gebäudewert:</b>		<b>Heulager</b>	
Bruttogrundfläche		89,00 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten NHK 2010 Typ 16.1 Kaltlager		350,00 €/m <sup>2</sup>	
		Gesamt	350,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung nach Baupreisindex		1,791	626,85 €/m <sup>2</sup>
BGF mal NHK	89,00 m <sup>2</sup> x	626,85 €/m <sup>2</sup>	55.789,65 €
Alterswertminderung linear		53 %	-29.568,51 €
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag			26.221,14 €

### 17.2.6. Garage

<b>Gebäudewert:</b>		<b>Garagen</b>	
Bruttogrundfläche		59,00 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten NHK 2010 Typ 14.1 Mehrfachgarage		485,00 €/m <sup>2</sup>	
		Gesamt	485,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung nach Baupreisindex		1,791	868,64 €/m <sup>2</sup>
BGF mal NHK	59,00 m <sup>2</sup> x	868,64 €/m <sup>2</sup>	51.249,47 €
Alterswertminderung linear		87 %	-44.587,03 €
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag			6.662,43 €

### 17.2.7. Schuppen hinter der Reithalle

<b>Gebäudewert:</b>		<b>Heulager</b>	
Bruttogrundfläche		80,00 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten NHK 2010 Typ 16.1 Kaltlager		350,00 €/m <sup>2</sup>	
		Gesamt	350,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung nach Baupreisindex		1,791	626,85 €/m <sup>2</sup>
BGF mal NHK	80,00 m <sup>2</sup> x	626,85 €/m <sup>2</sup>	50.148,00 €
Alterswertminderung linear		53 %	-26.578,44 €
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag			23.569,56 €

**17.2.8. Strohlager/Boxen**

<b>Gebäudewert:</b>		<b>Strohlager/Boxen</b>	
Bruttogrundfläche		68,00 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten NHK 2010 Typ 16.1 Kalllager		350,00 €/m <sup>2</sup>	
		Gesamt	350,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung nach Baupreisindex		1,791	626,85 €/m <sup>2</sup>
BGF mal NHK	68,00 m <sup>2</sup> x	626,85 €/m <sup>2</sup>	42.625,80 €
Alterswertminderung linear		53 %	-22.591,67 €
<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>			<b>20.034,13 €</b>

**17.2.9. Verwaltungsgebäude**

<b>Gebäudewert:</b>		<b>Verwaltungsgebäude</b>	
Bruttogrundfläche		500 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten NHK 2010 Typ: 6.1 Bürogebäude		1.040,00 €/m <sup>2</sup>	
			1.040,00 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktoren			
Anpassung nach Baupreisindex		1,791	1.862,64 €/m <sup>2</sup>
BGF mal NHK	500 m <sup>2</sup>	1.862,64 €/m <sup>2</sup>	931.320,00 €
Alterswertminderung linear		33 %	307.335,60 €
<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>			<b>623.984,40 €</b>
Aussenanlagen		2 %	12.479,69 €
<b>Herstellungskosten aller Anlagen eines Grundstückes</b>			<b>636.464,09 €</b>
Bodenwert Bauland			782.018,71 €
Reithalle			74.075,76 €
mittl. Stall			96.645,23 €
Stall 2 EG			48.106,89 €
Wohnungen über Stall 2			150.970,55 €
Heulager			26.221,14 €
Garage			6.662,43 €
Schuppen an der Reithalle			23.569,56 €
Strohlager/Boxen an der Garage			20.034,13 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>			<b>1.864.768,49 €</b>
Marktanpassung		Faktor 0,9	1.678.291,64 €
<b>Sachwert</b>			<b>1.670.000,00 €</b>

**17.3. Photovoltaikanlagen:**

Der Wert der verbauten Photovoltaik-Anlagen wird nach der Formel für gebrauchte Anlagen von RA/StB Dr. Stefan Rode berechnet. Diese lautet:

$$\text{Wert der Anlage} = \frac{\text{Jährliche Vergütung} \times \text{restliche Betriebsjahre}}{1 + \frac{\text{restliche Betriebsjahre}}{\text{gesamte Betriebsjahre}}}$$

Die Gesamtnutzungsdauer für Photovoltaikanlagen ist mit 20 Jahren angegeben. Für diese Zeit ist eine festgeschriebene Einspeisevergütung vereinbart.

**Anlage 1: 17,30 kWp**

Durchschnittliche Jahresvergütung (aus den Jahren 2022 und 2023): 5.400,00 €  
Inbetriebnahme der Anlage: 2004

$$\text{Wert der Anlage} = \frac{5.400 \text{ €} \times 1 \text{ Jahre}}{1 + \frac{1 \text{ Jahre}}{20 \text{ Jahre}}} = 5.142,86 \text{ €}$$

**Anlage 2: 14,85 kWp**

Durchschnittliche Jahresvergütung (aus den Jahren 2022 und 2023): 3.900,00 €  
Inbetriebnahme der Anlage: 2005

$$\text{Wert der Anlage} = \frac{3.900 \text{ €} \times 2 \text{ Jahre}}{1 + \frac{2 \text{ Jahre}}{20 \text{ Jahre}}} = 7.090,91 \text{ €}$$

**Anlage 3: 44,88 kWp**

Durchschnittliche Jahresvergütung (aus den Jahren 2022 und 2023): 17.500,00 €  
Inbetriebnahme der Anlage: 2005

$$\text{Wert der Anlage} = \frac{17.500 \text{ €} \times 2 \text{ Jahre}}{1 + \frac{2 \text{ Jahre}}{20 \text{ Jahre}}} = 31.818,18 \text{ €}$$

### 17.4. Wohnrecht

Für die Wohnung 1 (laut Teilungserklärung) besteht ein Wohnrecht, das nach Ableben des Wohnrechtinhabers auf dessen Kind übergeht. Darum werden 2 Wohnrechte gesondert berechnet.

Berechnung Wohnrecht Wohnrechtinhaber				
Nettokaltmiete	9,5 €/m <sup>2</sup>	113,64 m <sup>2</sup>	12 Monate	12.954,96 € /Jahr
Garagenplatz	€/mon	Stück	12 Monate	0,00 € /Jahr
			gesamt:	12.954,96 €
Kapitalwert			12,368	160.226,95 €
Wert des Wohnrecht gerundet:				160.000,00 €

Berechnung Wohnrecht Kind				
Nettokaltmiete	9,5 €/m <sup>2</sup>	113,64 m <sup>2</sup>	12 Monate	12.954,96 € /Jahr
Garagenplatz	€/mon	Stück	12 Monate	0,00 € /Jahr
			gesamt:	12.954,96 €
Zwischenwert:				12.954,96 €
Kapitalwert			17,581	227.761,15 €
Wert des Wohnrecht gerundet:				228.000,00 €

Da der Wert für das Wohnrecht des Kindes (aufgrund des Kapitalwertes) höher ausfällt, wird dieser Wert als maßgeblich angesehen.

### 17.4. Zusammenstellung der Werte

Fl.Nr. 227/2 inkl. aller Gebäude:	1.678.291,64 €
Photovoltaikanlage 1	5.142,86 €
Photovoltaikanlage 2	7.090,91 €
Photovoltaikanlage 3	31.818,18 €
	<hr/>
<b>Gesamt:</b>	<b>1.724.343,59 €</b>
Wert des Wohnrechts	<b>228.000,00 €</b>



## **18. RESÜMEE**

### **Flurnummer 227/2:**

#### **Allgemein:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Flurnummer die mit mehreren landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut ist, derzeitige Nutzung als Pferdehof, welche aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten marktgerecht eingepreist wurde.

Die objektspezifischen Merkmale wurden marktgerecht berücksichtigt.

## **19. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES**

### **Verfahrenswahl:**

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV § 5 Abs. 1) wird das Bewertungsobjekt als Objekt der Land- oder Forstwirtschaft eingestuft. Der Unterzeichner sieht keine Gründe, von dieser Einstufung abzuweichen. Der Wert wurde im Vergleichswertverfahren 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 Traunstein. Die weitere Anpassung erfolgte.

**Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 227/2, Gemarkung Untersiegsdorf, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zum Wertermittlungstichtag 14.12.2023 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von**

**1.700.000 €**  
**(einemillionsiebenhunderttausend 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 23. April 2024

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.**