

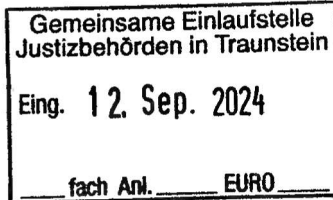


**Büro Bergen**  
Weißachener Str.40, 83346 Bergen  
Tel. 08662 - 668590, Fax: 6687750  
mobil: 0151 - 22 92 12 52  
E-mail: [marcusmansfeld@web.de](mailto:marcusmansfeld@web.de)

SV M. Mansfeld , Weißachener Str. 40, 83346 Bergen

**Amtsgericht Traunstein**

**Herzog-OttoStr. 1  
83278 Traunstein**



*Sachverständiger zur  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken*

**Bergen, 11.09.2024**

### **Verkehrswertgutachten, Aktenzeichen 4K 29/23**

in vorbezeichneter Angelegenheit nehme ich Bezug auf das Schreiben vom 22.08.2024. Hierauf nehme ich wie folgt Stellung:

Während der Recherche zum Gutachten hat der Sachverständige 2-mal telefonischen Kontakt mit dem Bauamt Trostberg aufgenommen. Während der beiden Telefonate wurde die Bebaubarkeit der einzelnen Flurnummern diskutiert. Leider wurde der Sachverständige nicht über allgemeine Problematik des Baugebiets bzgl. der abweichenden Vermessung zum Bebauungsplan und der daraus resultierenden Unbebaubarkeit der Flurnummer 1421/4 informiert. Es war dem Sachverständigen nicht möglich zu erkennen, dass sich die Lage der Fl.Nr. 1421/4 verändert hat, und somit die Baufenster und nötigen Abstandsflächen nicht eingehalten werden können. Auch der Antrag auf Bebauungsplanänderung (vom 03.06.2024 durch ) wurde dem Sachverständigen weder vom Bauamt noch mitgeteilt.

Als Vorbereitung dieses Schreibens erfolgte eine erneute telefonische Kontaktaufnahme mit dem Bauamt am 29.08.2024. Als Resultat dieses Telefons erhielt der Sachverständige einen Plan (als Anlage beigefügt), auf dem der Bebauungsplan und die vermessenen Flurnummern zusammengeführt wurden. Dieser zeigt, dass zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (Qualitätsstichtag 27.06.2024) die Flurnummer 1421/4 faktisch nicht bebaubar ist, da das Baufenster des Hauses und der Garage aus dem Bebauungsplan nicht eingehalten werden können.

Eine Bebauungsplanänderung scheitert an den Eigentümern von anschließenden Grundstücken laut Bauamtsbeschluss Nr. 2024084.

Diese Umstände führen zu einem geänderten Bodenrichtwert der Fl.Nr. 1421/4, da man diese nun nicht mehr als Bauland (BRW 380,00 €/m<sup>2</sup>) betrachten kann. Die Fl.Nr. ist somit (wie die Fl.Nr. 1423) als Grünland zu betrachten, welches mit dem BRW von 98,80 €/m<sup>2</sup> zu bewerten ist.

Sparkasse Kufstein, – IBAN: AT46 2050 6077 0005 8345, Swift-BIC: SPKUAT22XXX.

Ust.IdNr. DE 219767965 – Erfüllungsort u. Gerichtsstand ist Traunstein

Der vorläufige Bodenwert ermittelt sich aus der Fläche mit 962 m<sup>2</sup> und dem BRW 98,80 €/m<sup>2</sup>.

$$962 \text{ m}^2 \quad \times \quad 98,80 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 95.046,60 \text{ €}$$

Der Bodenwert der beiden anderen Flurnummern (1421/3 und 1423) ändert sich nicht.

Fl.Nr. 1421/3 (Zufahrt):	1/5 ME-Anteil	1.305,00 €
Fl.Nr. 1421/4 (Grünland):		95.046,60 €
Fl.Nr. 1423 (Grünland):		<u>177.840,00 €</u>
<b>Gesamt:</b>		<b>274.191,60 €</b>

**Der korrigierte Verkehrswert zum Aktenzeichen 4K 29/23 beträgt zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 274.000 €.**

Mit freundlichen Grüßen



