

GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

(gemäß § 194 BauGB)

für das **Amtsgericht Traunstein**

Herzog-Otto-Straße 1, 83278 Traunstein

zum

Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 29/23



Fl.Nr. 1421/3 1/5 Miteigentumsanteil an: Verkehrsfläche,
Gemarkung: Oberfeldkirchen
Nähe Johann-Namberger-Straße, 83308 Trostberg

Fl.Nr. 1421/4 Gebäude- und Freifläche, Gemarkung: Oberfeldkirchen
Johann-Namberger-Straße 22b, 83308 Trostberg

Fl.Nr. 1423 Landwirtschaftsfläche, Gemarkung: Oberfeldkirchen
Flur Nunbichl, 83308 Trostberg

Wertermittlungstichtag: 27.06.2024

Qualitätsstichtag: 27.06.2024

Verkehrswert unbelastet

545.000 EUR

..... Exemplar von 6

(1 Exemplar verbleibt beim Verfasser)

Das Gutachten umfasst insgesamt 20 Schreibseiten, 9 Anlageseiten, 9 Bilder.

1. Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Allgemeine Angaben

1	Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein - Vollstreckungsgericht -
	Auftrag vom	22. Januar 2024
2	Aktenzeichen des Auftraggebers	Az.: 4K 29/23
3	Bewertungsgegenstand	1/5 Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche, Fl.Nr. 1421/3 Gebäude- und Freifläche Fl.Nr. 1421/4 Landwirtschaftsfläche, Fl.Nr. 1423
4	Straße, Hausnummer PLZ, Ort	Nähe Johann-Namberger-Straße 83308 Trostberg
6	Eigentümer	k.A.
7	Wertermittlungstichtag	27. Juni 2024
8	Tag der Ortsbesichtigung	27. Juni 2024

Angaben zur Nutzung des Objektes

9	Nutzung	als Baugrund
10	Mieter /Pächter	keine Angabe

Angaben zum Grund und Boden

11	Bebauungsvorschriften	Bebauungsplan „Nunbichl“
12	Zuständiges Baurechtsamt	Bauamt Trostberg
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	18.09.2023 (es wird angenommen, dass bis zum Wertermittlungstichtag keine Änderun- gen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
16	Auszug aus dem Liegenschafts- kataster vom	23.01.2024
17	Grundbuch	Amtsgericht Traunstein Grundbuch von Oberfeldkirchen Band 9 Blatt 356
18	Grundstücksgröße	Fl.Nr. 1421/3 435 m ² Fl.Nr. 1421/4 962 m ² Fl.Nr. 1423 1.800 m ²

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	7
9.2.4. Verkehrsanbindung	7
9.2.5. Immissionen/Beeinträchtigungen	8
10. Grundbuch	8
10.1. Bestandsverzeichnis	8
10.2. Grundbuchinhalte	8
11. Flurstücke: Größe, Zuschnitt, Bebauung, Miete/Pacht, Nutzung, Baurecht, Erschließung, Fl.Nr. 1421/3	9
Fl.Nr. 1421/4	10
Fl.Nr. 1423	11
12. Wertbeeinflussende Umstände	12
13. Wahl des Verfahrens	13
16. Ausgangsdaten: Bodenrichtwert, Verkehrsfläche, Grünland, Marktanpassung	15
17. Bewertungen: Bodenwerte	17
18. Resümee	18
19. Feststellung des Verkehrswertes	19
20. Schlusserklärung.....	20
21. Anlagen	21 ff

Anlagen

- A1 Literaturverzeichnis
- A2 Lageplan
- A3 Umgebungsplan
- A4 Ortsplan
- A5 Bilder
- A6 Auszug Bebauungsplan

3. Auftraggeber des Gutachten

Amtsgericht Traunstein

- Vollstreckungsgericht –

Az.: 4 K 29/23

4. Zweck des Gutachtens

Zum Zwecke „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers vom 22.01.2024 die Wertermittlung des Versteigerungsobjektes

1/5 Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 1421/3, Verkehrsfläche,
Nähe Johann-Namberger-Straße, (0,0435 ha), 435 m²

Fl.Nr. 1421/4, Gebäude- und Freifläche, Nähe Johann-
Namberger-Straße, (0,0962 ha), 962 m²

Fl.Nr. 1423, Landwirtschaftsfläche, Flur Nunbichl
(0,1800 ha), 1.800 m²

zum Stichtag der Ortsbesichtigung, dem 27.06.2024 durchzuführen.

5. Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 22.01.2024 erteilten Auftrag
- die vom Sachverständigen am 27.06.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die vom Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen weiterhin erhaltenen Unterlagen, im Gutachten näher definiert
- die vom Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen
- die vom Sachverständigen bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend.

Darüber hinaus standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Gebietskarte
- Gemeindegkarte
- Amtlicher Lageplan M 1:1000
- Fotografische Aufnahmen des Bewertungsobjektes
- Auskünfte der Stadt Trostberg - 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 ImmoWertV¹ findet auf die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in Abteilung II oder III des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren somit für das **unbelastete Objekt** ermittelt.

8. Ortsbesichtigung Teilnehmer

Mit Anschreiben vom 06.06.2024 wurden alle Beteiligten zum Termin am 27.06.2024 eingeladen.

Anwesend zum Ortstermin am 27.06.2024 war nur der Gutachter.

Am Tag des Ortstermins wurde dem Sachverständigen das Betreten der Flächen durch den Schuldner per E-Mail untersagt. Darum konnten nur Bilder von der öffentlichen Straße (Johann-Namberger-Straße) gemacht werden.

Der Termin dauerte ca. 20 Minuten.

¹ ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung

9. Daten und Fakten

9.1. Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 der Objekte

9.2.1. Postanschrift

Fl.Nr. 1421/3; Johann-Namberger-Straße (zwischen Hausnummer 22 und 24), 83308 Trostberg

Fl.Nr. 1421/4; Johann-Namberger-Straße 22 b, 83308 Trostberg

Fl.Nr. 1423; Johann-Namberger-Straße (zwischen Hausnummer 18 und 20), 83308 Trostberg

Siehe Anlage A2 Lageplan

9.2.2. Makrolage

Siehe Anlage A3 Umgebungsplan

Die Bewertungsobjekte liegen im Ortsteil Nunbichl, nördlich des Stadtzentrums von Trostberg. Trostberg gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern im Landkreis Traunstein.

Die Stadt Trostberg verfügt über 94 Ortsteile.

Die Stadt Trostberg im nördlichen Chiemgau ist ein idyllisch im Tal der Alz gelegener Ort. Die Grundzüge der historischen Altstadt in ihrer für die Inn-Salzach-Region typischen Bauweise mit Erkern, Fassaden und der alzseitig zugewandten hölzernen Giebel-, Balkon- und Laubenfront (im Volksmund auch "Trostberger Orgel" genannt) sind bis heute erhalten geblieben. Trostberg ist heute mit seinen drei Ortsteilen Heiligkreuz, Lindach und Oberfeldkirchen eine liebens- und lebenswerte Kleinstadt im Grünen, in der Tradition und Fortschritt eng verbunden sind. In den letzten Jahrzehnten haben sich die städtischen Wohngebiete im Alztal ständig erweitert.

Trostberg ist eine Schulstadt mit Grund-, Haupt- und Realschule, mit Gymnasium, Volkshochschule und Musikschule. Über 80 Vereine bestimmen das gesellschaftliche Leben der Stadt. Das Stadtmuseum zeigt wertvolle Bestände aus Geschichte und Brauchtum.

Trostberg gehört mit dem Chemiepark Trostberg und seinen international tätigen Chemieunternehmen (ehemals SKW Trostberg AG, heute Alzchem AG, Degussa

GmbH, BASF Construction Polymers GmbH und BASF Construction Chemicals GmbH) zu den Orten, die das Bayerische Chemiedreieck bilden. Weitere bedeutende Arbeitgeber sind die Papierfabrik Rieger und EDEKA CHIEMGAU.

Geschäfte für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Bäcker,), Ärzte, Schule Kindergärten, sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten (Discounter), Möbelgeschäfte, sind vorhanden. Die Kreisstadt Traunstein liegt ca. 23 km entfernt.

Es gab 2009 nach der amtlichen Statistik im Bereich der Land- und Forstwirtschaft zwölf, im produzierenden Gewerbe 2404 und im Bereich Handel und Verkehr und Gastgewerbe 809 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. In sonstigen Wirtschaftsbereichen waren am Arbeitsort 1432 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort gab es insgesamt 4019. Im verarbeitenden Gewerbe gab es zehn Betriebe, im Bauhauptgewerbe elf Betriebe. Im Jahr 2007 bestanden 114 landwirtschaftliche Betriebe mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von 3278 ha, davon waren 2641 ha Ackerfläche und 612 ha Dauergrünfläche.

Die Stadt Trostberg verfügt über ca. 11.500 Einwohner und eine Fläche von ca. 51,55 km². Der Landkreis Traunstein verfügt über ca. 170.500 Einwohner. Das entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 218 Einwohnern pro Quadratkilometer.

Die Makrolage wird als gut erachtet.

9.2.3. Mikrolage

Siehe Anlage A4 Ortsplan

Die Bewertungsobjekte liegen ca. 1 km nordwestlich des Stadtzentrums von Trostberg an der Johann-Namberger-Straße in einem Wohngebiet, umgeben von weiterer Wohnbebauung im Ortsteil Nunbichl.

Die Mikrolage wird als gut erachtet.

9.2.4. Verkehrsanbindung

Von den Bewertungsobjekten erreicht man über die Johann-Namberger-Straße in westlicher Richtung die St 2091, die nach Süden in St 299 führt und in Richtung Nordwesten nach Waldkraiburg. Die St 299 führt nach ca. 23 km Richtung Süden nach Traunstein. Die nächste Autobahn, in südlicher Richtung, ist Autobahn A8 München/Salzburg, in Richtung Norden die Autobahn A94. Beide führen in Richtung Westen nach München. Fährt man auf der A8 nach Osten, gelangt man zur Grenze nach Österreich sowie zur Stadt Salzburg mit dem nächstgelegenen Flughafen, welcher vom Bewertungsobjekt ca. 60 km entfernt ist. Die Fahrzeit beträgt ca. 54 Minuten.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich direkt in Trostberg.

Die nächsten Flughäfen sind München (ca. 103 km) und Salzburg (ca. 37 km), beide mit Bahnanschluss.

9.2.5. Immissionen/Beeinträchtigungen

Durch die Lage im Ortsteil Nunbichl in einem Wohngebiet, an einer Straße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h, ist kaum mit Lärmimmissionen zu rechnen. Zum Ortstermin waren keine Lärmimmissionen wahrnehmbar.

10. GRUNDBUCH²

Amtsgericht Traunstein
Grundbuch von Oberfeldkirchen
Band 9 Blatt 356

10.1. Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 19

1/5 Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 1421/3, Nähe Johann-Namberger-Straße,
Verkehrsfläche, 435 m² (0,0435 ha)

Lfd. Nr. 20

Fl.Nr. 1423, Flur Nunbichl, Landwirtschaftsfläche, 1.800 m² (0,1800 ha)

Fl.Nr. 1421/4, Johann-Namberger-Straße 22b, Gebäude- und Freifläche,
962 m² (0,0962 ha)

10.2. Grundbuchinhalte

Abteilung II:

Fl.Nr. 1423

- Abwasser- und Regenwasserkanalleitungsrecht...
- Ausgleichsflächendienstbarkeit...
- Abwasseranlagenbetriebsrecht...

Fl.Nr. 1421/3

- Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht...
- Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht...
- Abwasseranlagenbetriebsrecht...

Abteilung III:

Dortige evtl. Eintragungen sind für den Verkehrswert nicht relevant.

Hinweis:

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

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

11. FLURSTÜCKE

Siehe Anlage A2 Lageplan

Fl.Nr. 1421/3Größe: 435 m² der Flurnummer 1421/3

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

..

Bebauung: nicht vorhanden

Miete/Pacht: nicht bekannt

Nutzung: geplant als Verkehrsfläche
Siehe Anlage A5 Bilder

Baurecht: gemäß Bebauungsplan Nr. 15 „Nunbichl“ als Verkehrsfläche
siehe Anlage A6 Auszug B-Plan

Erschließung: Das Flurstück ist über die Johann-Namberger Straße (zwischen Hausnummer 22 u. 24) erreichbar. Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.

Fl.Nr. 1421/4

Größe: 962 m² der Flurnummer 1421/4

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

..

Bebauung: bebaubar nach B-Plan mit einem Einfamilienhaus
siehe Anlage A6 Auszug B-Plan und einer Doppelgarage

Miete/Pacht: nicht bekannt

Nutzung: als Bauland
Siehe Anlage A5 Bilder

Baurecht: gemäß Bebauungsplan Nr. 15 „Nunbichl“ als Bauland
siehe Anlage A6 Auszug B-Plan

Erschließung: Das Flurstück ist über die Johann-Namberger Straße (zwischen Hausnummer 22 u. 24) über die Fl.Nr. 1421/3 (Verkehrsfläche) erreichbar.
Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.

Fl.Nr. 1423

Größe:	1.800 m ² der Flurnummer 1423
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Oberfeldkirchen. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuzuordnen.
.. Bebauung:	nicht vorhanden
Miete/Pacht:	nicht bekannt
Nutzung:	als Ausgleichsfläche
Baurecht: siehe Anlage A6 <i>Auszug B-Plan</i>	gemäß Bebauungsplan Nr. 15 „Nunbichl“ als Ausgleichsfläche (eine Teilfläche der Fl.Nr. ist im Ökoflächenkataster unter der Nummer 74846 eingetragen). (siehe Anlage A5.2 <i>Bilder, Seite 2</i>) Nach telefonischer Auskunft des Bauamts der Stadt Trostberg ist eine zukünftige Bebaubarkeit der Fl.Nr. nicht vorgesehen. Es ist nicht angedacht einer Bebauungsplanänderung in dieser Hinsicht zuzustimmen.
Erschließung:	Das Flurstück ist über die Johann-Namberger Straße (zwischen Hausnummer 18 u. 20) erreichbar. Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.

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. WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Fl.Nr. 1421/3: - nicht vorhanden

Fl.Nr. 1421/4: - nicht vorhanden

Fl.Nr. 1423: - nicht vorhanden

Eintragungen im Grundbuch:

Die in Abteilung II eingetragenen Rechte:

Fl.Nr. 1423

- Abwasser- und Regenwasserkanalleitungsrecht...
- Ausgleichsflächendienstbarkeit...
- Abwasseranlagenbetriebsrecht...

Fl.Nr. 1421/3

- Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht...
- Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht...
- Abwasseranlagenbetriebsrecht...

Bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsfahrens bleiben sie, laut Beauftragung des Gerichtes, außer Betracht.

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.

Fazit:

Da es sich bei der Fl.Nr. 1421/3 laut Bebauungsplan um eine Verkehrsfläche handelt, sind die eingetragenen Rechte in der Abt. II des Grundbuchs nach Meinung des Sachverständigen nicht wertbeeinflussend.

Da eine Bebauung auf der Fl.Nr. 1423 nicht vorgesehen ist, wird diese Fläche als Grünland innerhalb einer verdichteten Bebauung bewertet. Dadurch stellen die Eintragung in Abt. II des Grundbuchs keine Wertbeeinflussung dar.

13. 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 Grundstücken nach dem Vergleichswertverfahren.

Dies ist aber oft aufgrund der Individualität des Bewertungsobjektes nicht möglich. Vergleichswerte für entsprechende Liegenschaften wurden beim Gutachterausschuss recherchiert.

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 Verkehrsflächen, Bauland und Grünflächen im Vergleichswertverfahren (§ 26 ImmoWertV).

14. AUSGANGSDATEN

14.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:

Bodenrichtwert

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

Trostberg - Trostberg 21 - 2 VG³ - GFZ⁴ n. bek.
Wohnbauflächen - (ebf.)⁵ 380 €/m²

Verkehrsflächen

Es gibt für Verkehrsflächen keinen konkreten Bodenrichtwert, dies wurde in einem Telefonat mit dem GAA TS diskutiert. Laut GAA TS zahlen Gemeinden für Verkehrsflächen je nach Nutzung verschiedene Preise. Für Verkehrsflächen, wie hier vorhanden wurde dem Sachverständigen ein Wert von ca. 15,00 €/m² mitgeteilt.

Somit wird dieser Wert für die Berechnung verwendet.

Grünland

Auf telefonische Nachfrage beim GAA LK Traunstein waren keine Vergleichspreise für Grundstücke mit einem Eintrag im Ökolastenkataster verfügbar. Es wurde dem Sachverständigen empfohlen, zur Bewertung den Bericht vom GAA Traunstein „Zuerwerbsflächen zu Wohnland/gemischten Bauflächen im Innenbereich, Bebauungsplangebiete, Außenbereich, Gartenland, mit Ableitung von BRW-Faktoren 2016 bis 2023“ zur Bewertung dieser Flurnummer zu verwenden.

Auszug aus dem Bericht (Seite 19):

Verhältnis zu zeitl./räuml. naheliegenden Bodenrichtwert/
W/typischer Wert/i.d.R. Hauptort/ebfr
BRW Faktoren/Zuerwerb/§ 35 BauGB

günstiger Preis	mittlerer Preis	hoher Preis
21 Daten	20 Daten	19 Daten
Einzelwerte 2, 2, 3, 3, 4, 4, 4, 4, 4, 4, 5, 5, 5, 6, 6, 6, 6, 7, 7, 7 %	Einzelwerte 7, 7, 7, 8, 8, 8, 9, 9, 10, 11, 12, 12, 13, 13, 13, 14, 14, 14, 14, 20 %	Einzelwerte 22, 25, 25, 25, 26, 27, 28, 30, 37, 40, 44, 47, 48, 54, 54, 71, 73, 74, 92 %
Medianwert 4 %	Medianwert 12 %	Medianwert 40 %
BRW-Faktor 0,04	BRW-Faktor 0,12	BRW-Faktor 0,40

³ 2 VG = 2 Vollgeschosse

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

⁵ ebf. = erschließungsbeitragsfrei

Nach Meinung des Sachverständigen und Auswertung des Berichtes ist die zu bewertende Flurnummer zwischen dem mittleren und hohem Preis anzusiedeln. Es handelt sich um eine Grünfläche, die innerhalb einer verdichteten Bebauung angesiedelt ist. Solche Flächen bieten einen gewissen Freizeitwert für angrenzende Flurstücke. Als landwirtschaftliche Nutzfläche ist sie durch die Lage innerhalb eines Wohngebiets, der geringen Größe und der ungünstigen Geometrie nicht geeignet. Darum wird ein Durchschnittsmedianwert der beiden Preise gebildet.

$(\text{Medianwert } 12 \% + \text{Medianwert } 40 \%) / 2 = \text{Medianwert } 26 \% = \text{BRW-Faktor } 0,26$

BRW Wohnbauland: $380,00 \text{ €/m}^2 \times \text{BRW-Faktor } 0,26 = 98,80 \text{ €/m}^2$

14.2 Marktanpassung⁶:

Die Marktanpassung wurde schon bei den Werten des Gutachterausschusses berücksichtigt, da es sich um aktuelle Vergleichswerte handelt.

⁶ Marktanpassung nach §193 BauGB V Nr.2 vom Gutachterausschuss zu erhalten

15. BEWERTUNGEN

Bodenwerte:

(Berechnung über den Bodenrichtwert)

Flurnummer 1421/3:

Größe 435 m²

Verkehrsfläche 435 m² x 15,00 €/m² = 6.525,00 €

Berechnung des Miteigentumsanteils 1/5

1/5 x 6.525,00 € = **1.305,00 €**

Flurnummer 1421/4

Größe 962 m²

Bauland 962 m² x 380,00 €/m² = **365.560,00 €**

Flurnummer 1423

Größe 1.800 m²

Grünland 1.800 m² x 98,80 €/m² = **177.840,00 €**

Gesamt: = 544.705,00 €

Gerundet: **545.000,00 €**
=====

16. RESÜMEE

Flurnummer 1421/3:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Fläche, die gemäß Bebauungsplan als Verkehrsfläche vorgesehen ist, welche aufgrund der vorhandenen Vergleichspreise marktgerecht eingepreist wurde.

Die objektspezifischen Merkmale wurden marktgerecht berücksichtigt.

Flurnummer 1421/4:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Fläche, die gemäß Bebauungsplan als Baugrund vorgesehen ist, welche aufgrund der vorhandenen Vergleichspreise marktgerecht eingepreist wurde.

Die objektspezifischen Merkmale wurden marktgerecht berücksichtigt.

Flurnummer 1423:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Fläche, die gemäß Bebauungsplan als Ausgleichsfläche (Grünland) vorgesehen ist, welche aufgrund der vorhandenen Vergleichspreise marktgerecht eingepreist wurde.

Die objektspezifischen Merkmale wurden marktgerecht berücksichtigt.

19. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

Verfahrenswahl:

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV § 5 Abs. 1) werden die zu bewertenden Flurnummern als Verkehrsflächen, Bauland und Grünland 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 1/5 ME-Anteil an der Fl.Nr. 1421/3 und die Fl.Nr. 1421/4 u. 1423, Gemarkung Oberfeldkirchen zum Wertermittlungstichtag 27.06.2024 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

545.000 €
(fünfhundertfünfundvierzigtausend 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, Mittwoch 17. Juli 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.

Literaturverzeichnis

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020

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

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

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

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

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

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

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

Bericht vom GAA Traunstein Zuerwerbsflächen zu Wohnland/gemischten Bauflächen im Innenbereich, Bebauungsplangebiete, Außenbereich, Gartenland, mit Ableitung von BRW Faktoren 2016 bis 2023

Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein**

Salinenstraße 4
83278 Traunstein

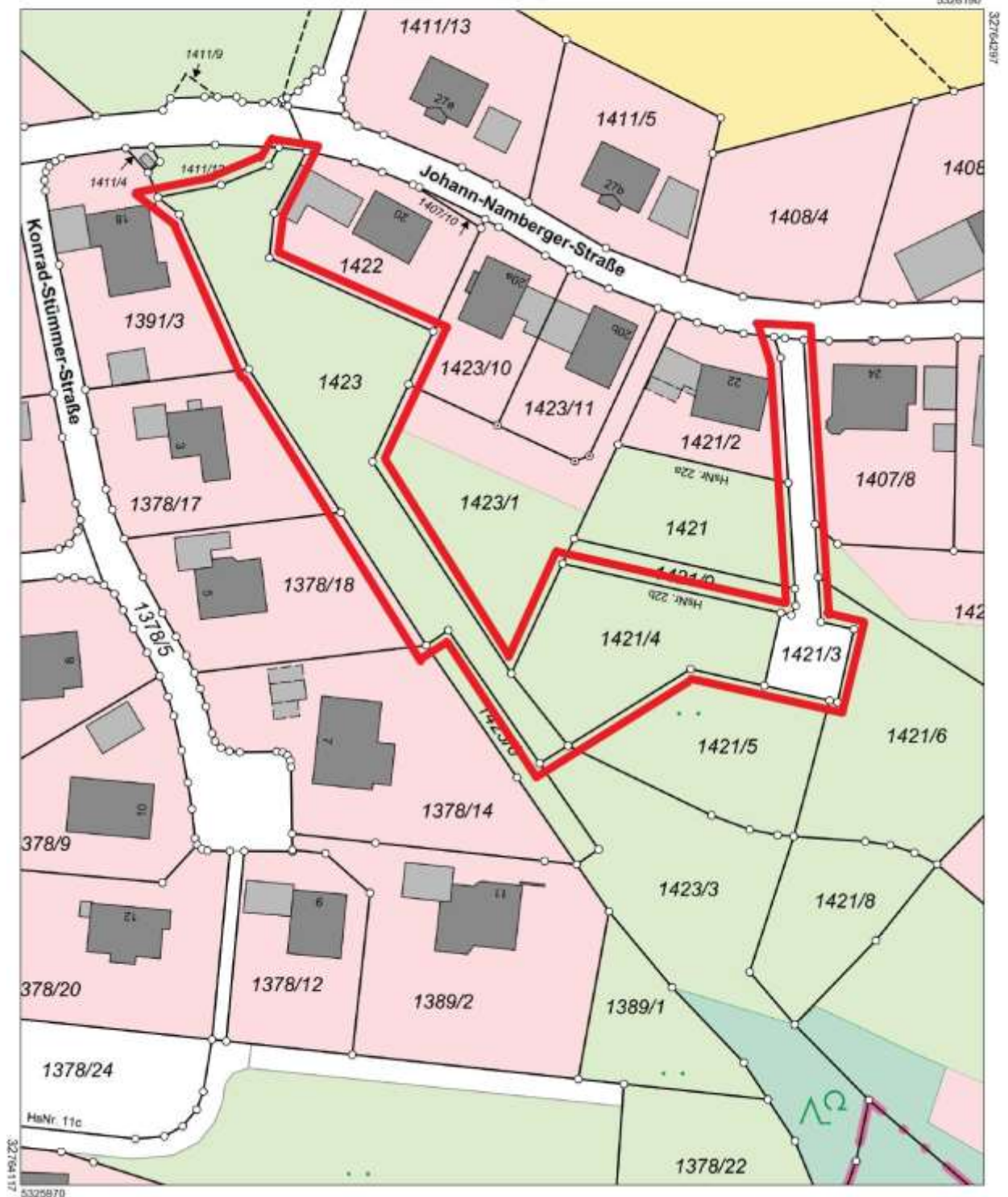
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte

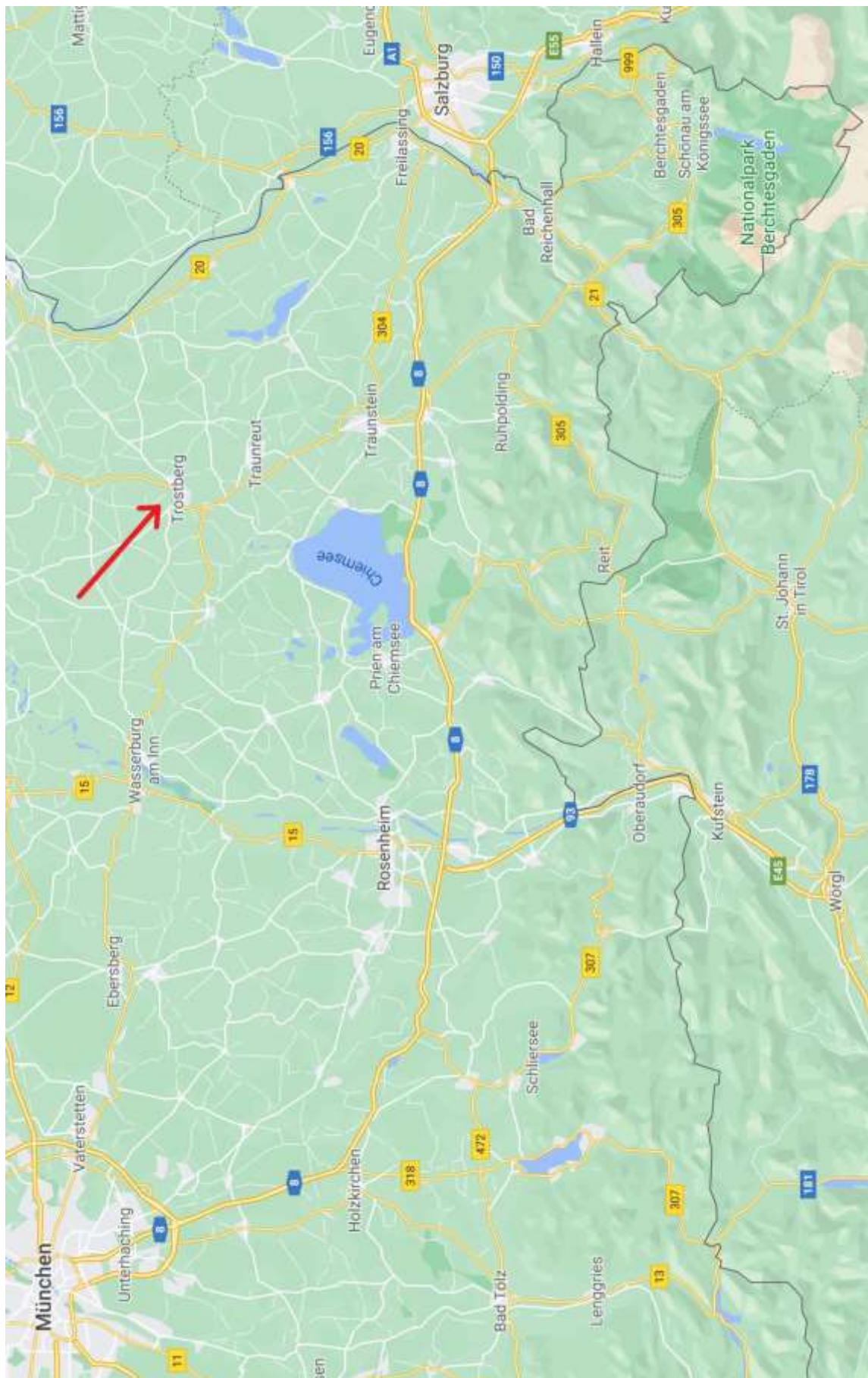
Erstellt am 23.01.2024

Flurstück: 1421/4
Gemarkung: Oberfeldkirchen

Gemeinde: Stadt Trostberg
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



Umgebungsplan



Ortsplan





DOP, DOK, DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 4557/10



Verkehrsfläche (Fl.Nr. 1421/3)



Baugrund (F.Nr. 1421/4)



Fl.Nr. 1423



A 5.1

Johann-Namberger-Straße



nach Westen

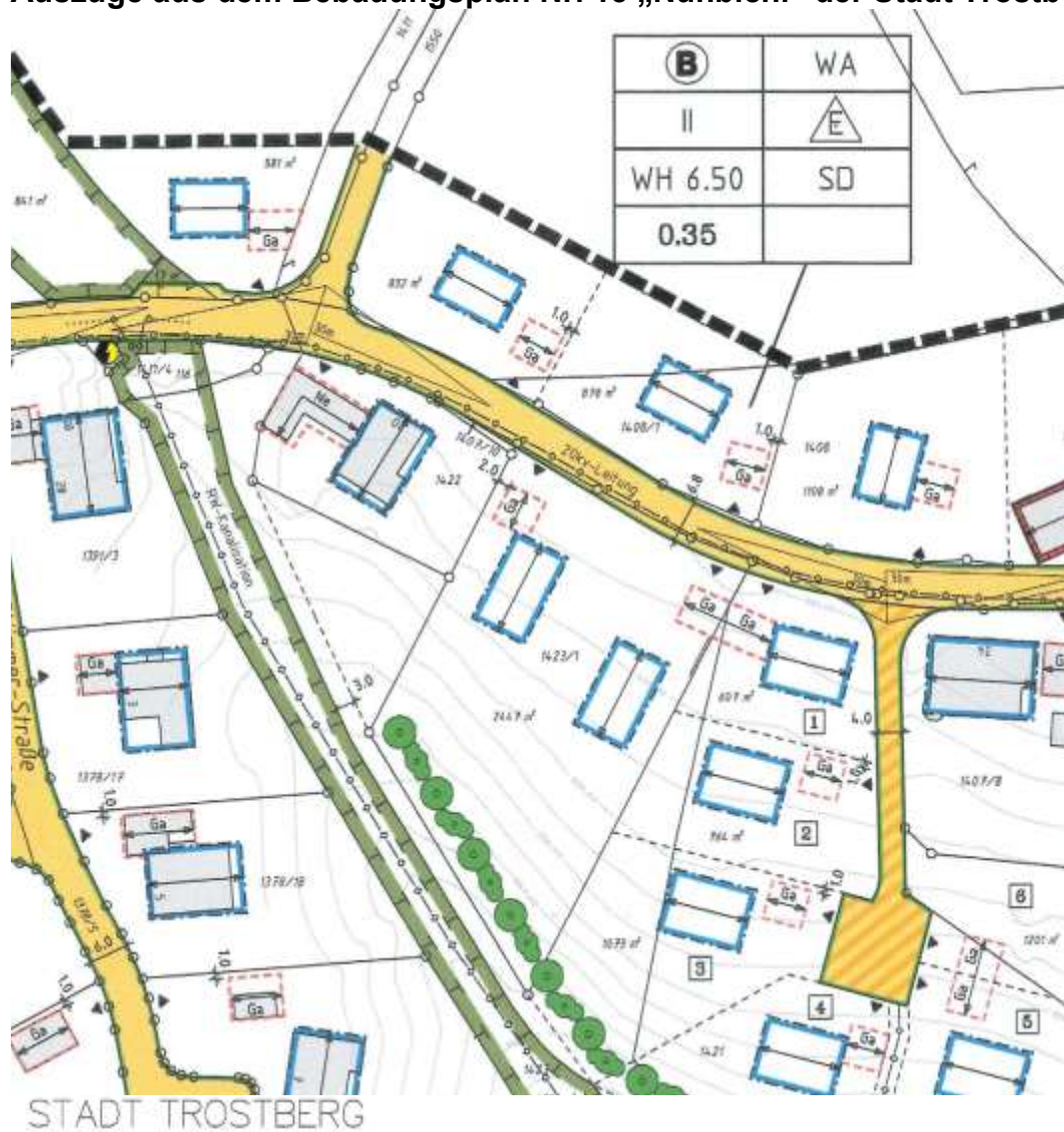
nach Osten

Ökoflächenkataster (Lfd-Nr. 74846)



DOP, DOK, DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 4557/10

Auszüge aus dem Bebauungsplan Nr. 15 „Nunbichl“ der Stadt Trostberg



AUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 15

„NUNBICHL“

M 1:1000



Stadtbauamt Trostberg



Trostberg am 22. April 2003
Änderungen vom 11. Juli 2003,
20. November 2003,
20. August 2004,
20. September 2004,
1. Oktober 2004,
10. März 2005,
31. Mai 2005

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Grundstücksgröße, z.B. 1494 m²
- Höhengichtlinien (0.5m)
- Bestehendes Gebäude
- Bestehende Kanalisation oder 20kv-Leitung
- Bestehende Flurstücksnummern, z.B. 2042

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Teilgebiet z.B. A

2. Art der baulichen Nutzung

Mi Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung
ausgenommen Vergnügungsrätten und Tankstellen

WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD Satteldach

3. Maß der baulichen Nutzung

II max. 2 Vollgeschosse zulässig z.B. II

WH 6,50 Wandhöhe z.B.: max. 6,50 m

0,40 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B.: 0,40

4. Bauweise, Baugrenzen, Denkmalschutz

 Vorgeschriebene Firstrichtung

 Baugrenze

 Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

5. Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsfläche

 private Verkehrsfläche

 öffentlicher Geh- und Radweg

 beschränkter öffentlicher Weg (Eigentümerweg)

 Straßenbegrenzungslinie

 freizuhaltendes Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge, z.B. 30 m

6. Grünordnung

 zu erhaltende Baum- und Strauchgruppe

 zu erhaltender Einzelbaum

 zu pflanzende Strauchgruppe

 zu pflanzender Einzelbaum

private Grünflächen

 zu erhaltende Grünfläche

 zu erhaltende Waldfläche

Ausgleichsmaßnahme

 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
Entwicklung einer Brachfläche (Altgrasflur)

7. Flächen für Nebenanlagen

 Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude,
Stellplätze, Garagen und Carports

St Stellplätze zulässig

Ne Nebengebäude zulässig

Ga Garage zulässig

Ca Carport zulässig

8. Sonstige Planzeichen

 Maßzahl (z.B. 1,5 m)

 private begrünte Lärmschutzwand, Höhe min. 2,50 m

 Wand mit einer Höhe von max. 1,80 m

 Regenrückhaltebecken

 Trafostation

 festgesetzte Einfahrtsrichtung bei Ein- bzw. Ausfahrten

 Parzellenbezeichnung, z.B. 1