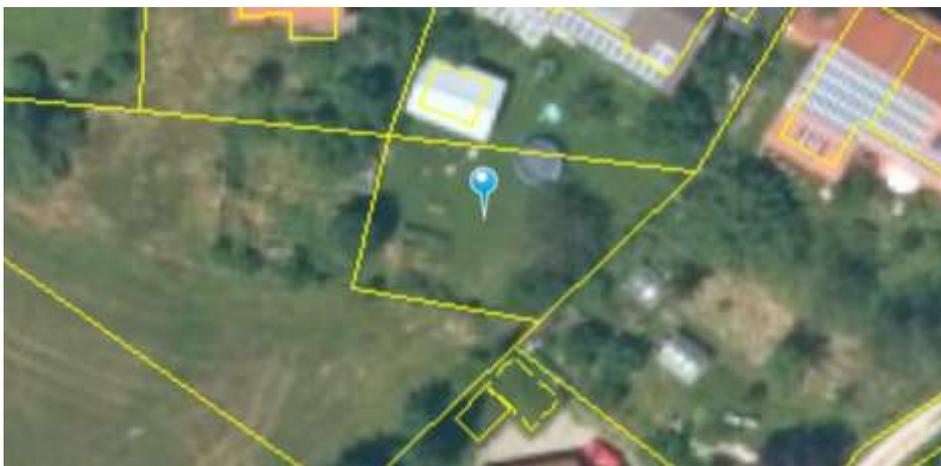

Irmengard Kirschner
Postfach 1110
83335 Chieming
0151 56909130
kirschner.sv@gmail.com

Verkehrswertgutachten



Luftbild vom Wertermittlungsobjekt, mit blauem Punkt markiert¹

Auftragsgegenstand	Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch, unbebaute Grünfläche südlich des Anwesens Johann-Namberger-Str. 28, 83308 Trostberg, Flurstücksnummer 1419/1 Gemarkung Oberfeldkirchen
Auftraggeberin	Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht Postfach 1480 83276 Traunstein (Aktenzeichen 4 K 30/23)
Wertermittlungsstichtag	06.03.2024
Verkehrswert	24.000.-€ (i. Worten vierundzwanzigtausend) im miet- und lastenfreien Zustand

¹ Luftbilddaufnahme, Stand 06.03.2024, Bayernatlas

Inhalt

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Beschreibung der Lage, Entfernungen, Demografie, Wirtschaft	8
3.	Baurecht, Erschließung, sonstige Grundstücksmerkmale, Entwicklungszustand	11
4.	Beurteilung der Lage, Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes	14
5.	Marktanalyse Anfang 2024	15
6.	Grundlagen der Wertermittlung, Bodenrichtwert	15
7.	Grundlagen der Wertermittlung, Vergleichspreise u. andere wertrelevante Daten	16
8.	Bodenwert	17
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
10.	Zubehör	20
11.	Zusammenfassung	20
12.	Ergebnis, Verkehrswert	20
Anhang 1, Abkürzungsverzeichnis		22
Anhang 2, Literaturverzeichnis		22
Anhang 3, Kartenmaterial Urheberrecht, Hinweis auf Rechtslage		23

Anlagen: keine (Die Erstellung aussagekräftiger Fotos war mangels Zugangs nicht möglich.)

Hinweis: Schutzwirkung des Gutachtens für Dritte/potenzielle Käufer, Haftung für Drittauskünfte, weitere Hinweise

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für dessen Zweck bestimmt.

Es ist urheberrechtlich geschützt und darf von Dritten oder für einen anderen als den angegebenen Zweck nicht verwendet werden.

Das Gutachten begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Die Sachverständige übernimmt für Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Gutachtenserstellung herangezogenen schriftlichen und mündlichen Auskünfte von Dritten keine Gewähr.

Für rechtliche Ausführung und Einschätzungen bestehen stets Unsicherheiten. Über Rechtsfragen entscheiden mit Verbindlichkeit nur Gerichte mittels Urteils. Nur daran sind die Beteiligten gebunden. Alle rechtlichen Ausführungen erfolgen insoweit ohne Rechtsgarantie nach bestem Wissen.

Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang der rein visuellen Wahrnehmung hinausgehen, sind von einem Verkehrswertgutachten nicht umfasst. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine Bodenuntersuchungen

durchgeführt. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene Altlasten oder Kontaminationen ist nicht erfolgt.

Flächenangaben wurden dem Grundbuch entnommen.

Es wird unterstellt, dass zur Datenrecherche zwischen Recherchedatum und Wertermittlungstichtag keine wertrelevanten Änderungen vorliegen.

Bei **Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen** erstellt werden, wird der Verkehrswert **im miet- und lastenfreien Zustand** ermittelt. Der Wert etwaiger Belastungen und Rechte nach Abteilung 2 des Grundbuchs wird nur bei entsprechendem Auftrag des Gerichts festgestellt. Soweit nachfolgend auf Lasten nach Abteilung 2 des Grundbuchs oder auf Miet- oder Pachtverträge hingewiesen wird, erfolgt dies rein zu informativen Zwecken.

Auskunft zum Wertermittlungsobjekt oder zum Gutachten erteilt allein das Gericht.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Wertermittlungsobjekt, Auftraggeber, Auftrag, Stichtag, Ortseinsicht

Wertermittlungsobjekt, Adresse	Unbebautes Grundstück südlich des Anwesens Johann-Namberger-Straße 28 83308 Trostberg Ortsteil Nunbichl
Flurstücksnummer und Gemarkung des Wertermittlungsobjektes	Flurstücksnummer 1419/1 Gemarkung Oberfeldkirchen
Auftrag, Datum des Auftrags	Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist demnach weder ein Mindestpreis noch ein Höchstpreis, sondern ein Preis, der mit großer Wahrscheinlichkeit von potenziellen Marktteilnehmern erzielbar wäre.
Qualitätsstichtag, Wertermittlungsstichtag	06.03.2024 (Tag der Ortseinsicht) Erläuterung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er ist im Regelfall mit dem Wertermittlungsstichtag identisch. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. (§ 2 ImmoWertV 2021)
Vorhandene Gebäude	Keine Gebäude
Zubehör (§ 97 BGB)	Kein Zubehör festgestellt
Auftraggeber/in	Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht PF 1480 83278 Traunstein
Zweck der Wertermittlung	Zwangsvollstreckung, Schätzwert f. Versteigerung
Eigentümer/in	Unbenannt, Datenschutz
Objektbezogene Arbeitsunterlagen und weitere Auskünfte	<u>Vom Gericht</u> Beschluss des Amtsgerichts Traunstein vom 27.09.2023 <u>Grundbuchamt</u> : Grundbuchauszüge beglaubigt vom 04.09.2023,

	<p>Auskunft vom 25.10.2023 über das Nichtvorliegen von Geh- und Fahrtrechten an Nachbargrundstücken</p> <p><u>Von der Stadt Trostberg</u> Auskunft zur baurechtlichen Situation und zur Erschließung</p> <p><u>Vermessungsverwaltung, Bayernatlas plus</u> digitale Karten</p> <p><u>Von Eigentümern, vom Besitzer</u> -</p> <p><u>Vom Landratsamt Traunstein, Gutachterausschuss</u> Bodenrichtwerte, Auswertung des Gutachterausschusses Traunstein zu Kaufpreisen für Gartenland, Auskunft Wasser- und Bodenschutzamt</p> <p><u>Sonstiges</u> Ortstermin, Foto vom Tag der Ortseinsicht (aus der Ferne, Zutritt wurde nicht gewährt)</p>
Ladung der Beteiligten	Ladung zum Ortstermin ist erfolgt mit Schreiben vom 13.02.2024 an den/die Eigentümer/in und weitere Beteiligte.
Ortseinsicht am	06.03.2024, Uhrzeit: 10.30 bis ca. 10.45
Kein Zugang	Das Grundstück konnte nicht begangen werden. Der Zutritt zum Grundstück wurde nicht gewährt. Die Wertermittlung ist gem. Auftrag des Vollstreckungsgerichts in diesem Fall aufgrund des äußeren Eindrucks zu erstellen.
Teilnehmer der Ortseinsicht	Frau Irmengard Kirschner, Sachverständige
Mitwirken von Hilfskräften	Herr Alexander <u>Frank</u>
Sachverständige, Post-Adresse, Gutachtensnummer, Seitenzahl d. Gutachtens	Irmengard Kirschner Postfach 1110, 83335 Chieming 0151-56909130 Kirschner.sv@gmail.com Gutachtensnummer: 106.TS.9.2024 Erstellungsdatum: 12.03.2024 Seitenzahl Gutachten 23, inklusive Anhänge
Gutachtensausfertigungen	Das Vollstreckungsgericht erhält das Gutachten gem. Auftrag als PDF-Datei und in Papierform 1-fach ungebunden und 4-fach als gebundene Exemplare für die Beteiligten.

1.2 Grundbuch, Kataster Daten

Grundbuch	Grundbuch von Oberfeldkirchen, Band 19, Blatt 686, laufende Nummer 3, Stand vom 04.09.2023
grundstücksbezogene Belastungen und Rechte, Abteilung 2 des Grundbuchs	<p>Lasten nach Abt. 2 des Grundbuchs beziehen sich <u>auch</u> auf die hier zu bewertende Flurstücksnummer 1419/1. Dieses Grundstück war vor Teilung des Grundstücks Flurstücksnummer 1419 Bestandteil der Flurstücksnummer 1419.</p> <p>Für die Belastung oder Begünstigung eines Grundstücks ist der Zustand nach Größe und Zuschnitt am Tag der Rechtsbestellung maßgeblich. Spätere Veränderungen oder Teilung ändern daran nichts, soweit sich die Belastung noch auf die Fläche des abgeteilten Grundstücksteils bezieht.²</p> <p>Vorliegende Lasten, die sich dem Grunde nach auch auf die hier zu bewertende Flurstücksnummer 1419/1 beziehen:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Baubeschränkung zur Abstandsflächensicherung für den Freistaat Bayern, Bewilligung vom 29.10.1980○ Baubeschränkung zur Abstandsflächensicherung für den jeweiligen Eigentümer von Flurstücksnummer 1422 Gemarkung Oberfeldkirchen, Bewilligung vom 29.10.1980○ Leibgeding für ████████, löschbar bei Todesnachweis, Bewilligung vom 5.3.1996○ Auflassungsvormerkung, Rückübertragungsanspruch, bedingt, für ████████, Vorrangvorbehalt, Grundpfandrechte bis ████████, Bewilligung vom 5.3.1996○ Auflassungsvormerkung, Rückübertragungsanspruch, bedingt, für ████████, gemäß Bewilligung vom 11.2.1998○ Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eintrag vom 04.09.2023
Hypotheken, Grundschulden	Ob auf einem Anwesen Schulden lasten oder nicht, ist für den Wert der Immobilie unerheblich. Auf eventuelle Lasten nach Abteilung 3 des Grundbuchs wird daher im Gutachten nicht eingegangen.

²§ 1026 BGB, Teilung des dienenden Grundstücks

Wird das belastete Grundstück geteilt, so werden, wenn die Ausübung der Grunddienstbarkeit auf einen bestimmten Teil des belasteten Grundstücks beschränkt ist, die Teile, welche außerhalb des Bereichs der Ausübung liegen, von der Dienstbarkeit frei. Ggf. trifft dieses Freiwerden für die hier zu bewertende Fläche zu den Abstandsflächen-Dienstbarkeiten zu. Das wurde nicht weiter geprüft, da der Wert ohnehin lastenfrei festzustellen ist, gemäß Auftrag.

Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	Andere eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden der Sachverständigen nicht angezeigt und sind auch sonst nicht erkennbar geworden.
Flurstücksnummer, Gemarkung	Flurstücksnummer 1419/1 Gemarkung Oberfeldkirchen
Fläche	330 m ² gemäß Grundbuch, amtliche Fläche

Übersichtskarte Trostberg mit Ortsteil Nunbichl

Wertermittlungsobjekt mit blauem Punkt und rotem Kreis markiert

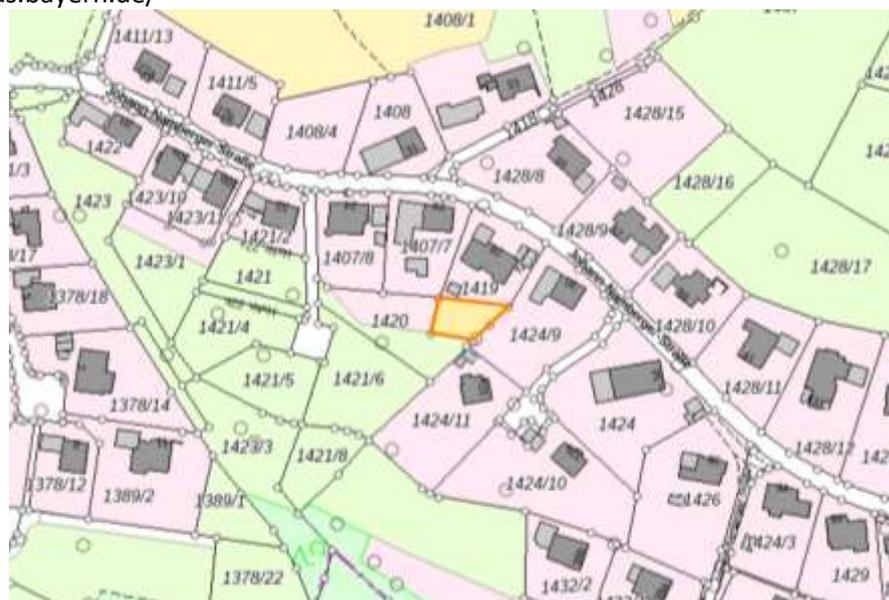
<https://atlas.bayern.de/>



Übersichtskarte Nunbichl

Umfeld des Wertermittlungsobjektes (gelb markiert), Karte v. 24.01.2024

<https://atlas.bayern.de/>



Flurkarte zum Wertermittlungsobjekt, Flurstücksnummer 1419/1

Auszug aus der digitalen Flurkarte, für Maßentnahme nicht geeignet,
Wertermittlungsobjekt gelb markiert,
<https://atlas.bayern.de/>
Digitale Flurkarte vom 23.01.2024



Bayernatlas plus

1.3 Miet- und Pachtverträge

Miet-, Pachtverträge	Das unbebaute Grundstück wird als Wohngarten der Bewohner des Anwesens Johann-Namberger-Str. 28 in Trostberg benutzt. Mietverträge liegen der Sachverständigen <u>nicht</u> vor. Entsprechend dem Zweck der vorliegenden Wertermittlung erfolgt die Bewertung im Zustand mietfrei.
---------------------------------	--

2. Beschreibung der Lage, Entfernungen, Demografie und Wirtschaft

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände. Dazu gehört die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt, die wirtschaftliche und die demografische Entwicklung des Gebiets.
(§ 2 Absatz 1 und 2 ImmoWertV 2021)

2.1 Makrolage

Geopolitische Basisdaten

Land	Bundesrepublik Deutschland
Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberbayern
Landkreis	Traunstein
Kommune	Trostberg
Ortsteil	Nunbichl

Der **Landkreis Traunstein** liegt in Oberbayern. Es handelt sich um einen ländlich strukturierten Landkreis, der grob gesagt zwischen München und Salzburg liegt. Er grenzt an die österreichischen Bundesländer Oberösterreich und Salzburg. Das Kreisgebiet umfasst im Süden die Chiemgauer Alpen und Landkreis-mittig und im Osten des Landkreises die Seen-, Fluss- und Hügellandschaft des Chiemgaus und Rupertiwinkels. Der nördliche Landkreis Traunstein ist durch wirtschaftlich starke Zentren in Traunreut und Trostberg sowie durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Entlang der Flüsse Traun und Alz liegen naturnahe Freizeiträume vor.

Fläche: 1.533,74 km²
Einwohner: 180.779 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte: 118 Einwohner je km²

Die **Große Kreisstadt Traunstein** beherbergt zentralörtliche Einrichtungen des Landkreises Traunstein. Sie hat 22.146 Einwohner, Stand 01.02.2023. Sie bietet als Oberzentrum alle weiterführenden Schulen und mehrere Fachschulen sowie ein großes Krankenhaus.

Die **Stadt Trostberg** ist eine Kleinstadt im nördlichen Landkreis Traunstein. Stadt verfügt über kleinstädtische Infrastruktur. Sie weist neben einem Gymnasium, eine Real- und eine Mittelschule auf. Trostberg hat ein Krankenhaus und Altenheime und weist mit dem Postsaal auch auf kultureller Ebene ein Angebot auf. Ansonsten bietet die Stadt eine kleinstadtypische Infrastruktur. Aufgrund der Gebietsreform um 1970 gehören zum Stadtgebiet heute auch ländlich strukturierte Bereiche im Umfeld der Stadt. Die Stadt Trostberg liegt im Bereich eines wirtschaftlich stark ausgeprägten Raums entlang der Traun und Alz. Die Stadt Trostberg liegt am Fluss Alz. Daraus ergeben sich für den Ort attraktive, naturnahe Räume am Fluss. Gleichmaßen resultieren daraus aber auch Verkehrsprobleme, da Trostberg mit den hier vorliegenden Brücken über die Alz zum Nadelöhr für den Verkehr wurde. Die Stadt hat Ende 2023 11.793 Einwohner.

2.2 Mikrolage

Wertermittlungsobjekt

Adresse: ohne Adresse, südlich des Anwesens Johann-Namberger-Straße 28, Trostberg, unbebautes Grundstück, genutzt als Grünfläche, Gartenland

Ortsteil Nunbichl

Der Ortsteil Nunbichl ist ein kleiner Ortsteil nahe beim Trostberger Krankenhaus. Früher gehörte der Ort Nunbichl zur Gemeinde Oberfeldkirchen. Im Zuge der Gebietsreform in den 80er-Jahren kam die Gemeinde zu Trostberg. Der Ortsteil Nunbichl ist vom Krankenhaus aus fußläufig erreichbar. Nunbichl weist keine nennenswerte Infrastruktur auf. Neuerdings gibt es nahe beim Krankenhaus einen Kindergarten. Nunbichl besteht im Wesentlichen aus Wohnhäusern, zumeist Einfamilienhäusern, einigen Mehrfamilienhäusern und einigen wenigen Betrieben, die sich aber nicht im unmittelbaren Umfeld des Wertermittlungsobjekts befinden.

Das Wertermittlungsobjekt liegt als unbebautes Grundstück südlich der Johann-Namberger-Straße. Es ist von Wohngebäuden umgeben.

2.3 Entfernungen, Verkehrsanbindung

Entfernungen:

Trostberg Hauptort 4 km

Traunstein 23 km

München 97 km

Salzburg (nächster Flughafen) 70 km

Der nächste größere Bahnhof ist in Trostberg, 4 km entfernt. Es handelt sich um eine Nebenstrecke.

Busverbindungen gibt es in Nunbichl im dörflichen Umfang.

Nächster Autobahnanschluss ist Grabenstätt und ca. 20 km entfernt.

2.4 Demografie und Wirtschaft

Die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Traunstein ist stabil, mit leicht positiver Tendenz. Im Jahr 1995 hatte der Landkreis Traunstein etwa 163.000 Einwohner. Seitdem ist die Bevölkerungszahl relativ kontinuierlich gestiegen. Stand 31.12.2022 liegt die Einwohnerzahl bei ca. 180.000.³

³https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09.pdf

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041⁴

Landkreis Traunstein: Vorausberechnet wird für den Landkreis Traunstein bis 2041 ein Plus von 5,6 % auf 188.500 Einwohner.

Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten, Landkreis Traunstein und Trostberg

Der Wirtschaftsraum des Landkreises Traunstein weist eine Reihe großer Industriebetriebe auf. Beispielhaft seien hier genannt, die Firma Rosenberger in Fridolfing (Hochfrequenztechnik), die Firma Heidenhain in Traunreut (Steuerungen und Messgeräte), die Brückner Group in Siegsdorf (Maschinenbau), die Adelholzener Alpenquellen oder die Bergader in Waging. Im Landkreis Traunstein spielen neben der Landwirtschaft Kleinbetriebe und mittelgroße Betriebe eine tragende Grundlage des Wirtschaftsraumes. Im südlichen Landkreis Traunstein und rund um den Chiemsee und den Waginger See stellt auch der Tourismus eine wichtige Säule der Wirtschaft dar.

Trostberg ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort im Landkreis Traunstein und mit seinem „Chemiepark“ Teil des südostbayerischen Chemiedreiecks. Weltweit bekannte Unternehmen wie Alzchem, BASF, MBCC, Edeka und Rieger sind in Trostberg ansässig.⁵

Die **Erwerbslosigkeit in der Region** ist unter dem Bundesschnitt. Sie liegt im Oktober 2023 im Landkreis Traunstein bei 2,6 %, in Bayern bei 3,3 % und in Deutschland bei 5,7 %.⁶

Verbraucherpreisindex Deutschland, Stand Dezember 2023 **Fehler! Textmarke nicht definiert.** Die Verbraucherpreise in Deutschland sind im Dezember 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat um 3,7 % gestiegen.

3. Baurecht, Erschließung, Nachbarschaft, sonstige öffentlich-rechtliche Grundstücksmerkmale, Entwicklungszustand nach Immobilienwertermittlungsverordnung

Der Grundstückszustand ist bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dazu gehört die Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts. (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV 2021)

⁴https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09.pdf

⁵ www.trostberg.de

⁶ Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt und <https://www.stmas.bayern.de/arbeit/index.php>

3.1 Baurecht

Bauplanungsrechtlicher Sachverhalt	<p>Das Wertermittlungsobjekt liegt im Gebiet eines qualifizierten Bebauungsplanes, Bebauungsplan Nunbichl, vom 27.06.2005.</p> <p>Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Wertermittlungsobjekt im Wesentlichen.</p> <p>Nutzart: Allgemeines Wohngebiet (WA)</p> <p>Maß der Nutzung: 2 Vollgeschosse, (II)</p> <p>maximal zulässige Wandhöhe 6,5 m,</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig,</p> <p>höchstzulässige Grundflächenzahl: 0,35</p> <p>Für die Flurstücksnummer 1419/1 Gemarkung Oberfeldkirchen ist eine Baugrenze⁷ (blaues Kästchen) nicht eingetragen.</p> <p>Das zu bewertende Grundstück hat also kein Baurecht. Es handelt sich um Gartenland innerhalb des Bebauungsplangebietes.</p> <p>Gem. Auskunft des Bauamtes der Stadt Trostberg läuft dazu auch kein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes.</p>
---	--

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nunbichl, das zu bewertende Grundstück ist mit Pfeil markiert.



Vorbescheide und Baugenehmigungen	keine
--	-------

⁷ Die blaue Linie, die ein kleines Kästchen bildet, sind sogenannte Baugrenzen. Nur innerhalb der Kästchen darf ein Hauptgebäude gebaut werden.

Denkmalschutz	Es liegt kein Baudenkmal vor, es liegt kein Bodendenkmal vor. ⁸
Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Dazu ist nichts bekannt geworden.

3.2 Erschließung, Grundstücksgestalt, Parkplätze

Erschließung	<p>Die Straßenerschließung ist nicht gesichert.</p> <p>Das Grundstück liegt an keiner öffentlichen Verkehrsfläche an.</p> <p>Derzeit erfolgt die Erschließung tatsächlich über das nordseits anliegende Grundstück, Flurstücksnummer 1419.</p> <p>Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücksnummer 1419/1 ist bei der Flurstücksnummer 1419 Gemarkung Oberfeldkirchen in Abteilung 2 des Grundbuchs nicht eingetragen.</p> <p>Gemäß Auskunft des Grundbuchamtes Traunstein besteht auch kein Geh- und Fahrrecht über die benachbarten Flurstücksnummern 1420 oder 1424/9. (Auskunft vom 25.10.2023)</p> <p>Das Grundstück ist rechtlich gesehen ohne gesicherte Straßenerschließung.</p>
Beschaffenheit des Grundstücks, Grundstücksgestalt, Zuschnitt, Aussicht	<p>Standfestigkeit: Es wird ungeprüft von tragfähigen Bodenverhältnissen ausgegangen.</p> <p>Topografie: leichtes Gefälle</p> <p>Zuschnitt: rechteckig, leicht rautenförmig Zirka Maße: Nord/Süd: ca. 15 m, Ost/West: ca. 22 m</p> <p>Die Besonnung ist gut.</p> <p>Im Umfeld liegen überwiegend Wohnhäuser vor.</p> <p>Aussichtslage: Es besteht im Wesentlichen Aussicht auf die umliegenden Nachbaranwesen.</p>
Verkehrsanbindung	Ohne Anbindung an das Verkehrsnetz.
Wohnlage	Das Wertermittlungsobjekt liegt in ländlicher Wohnlage. Es handelt sich um Gartenland in einem ruhigen Wohnquartier.

⁸ Datenrecherche Bayernatlas, Themenbereich Planen und Bauen, Denkmalschutz

Sonstige öffentlich-rechtliche Grundstücksmerkmale

Wohnpreisbindung	Eine Wohnpreisbindung liegt nicht vor. ⁹
Immissionen	Bei der Ortseinsicht wurden keine störenden Immissionen wahrgenommen.
Altlastenverdacht	Bodenschutzrechtlich sind keine Belastungen amtsbekannt. Ein Eintrag im Altlastenkataster liegt nicht vor. ¹⁰
Wasserrecht	Wasserrechtliche Einschränkungen sind nicht ersichtlich. ¹¹
Naturschutz	Naturschutzrechtliche Einschränkungen liegen nicht vor. ¹²

3.3 Entwicklungszustand nach Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV 2021)	Das zu Wertermittlungsobjekt befindet sich in einem Bebauungsplangebiet nach § 30 BauGB. Es handelt sich um Gartenland ohne Baurecht. Die Straßenerschließung ist nicht gesichert.
--	--

4. Beurteilung der Lage, Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes

Lage: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in durchschnittlicher Lage im Ortsteil Nunbichl. Eine nennenswerte Lagegunst oder ein beachtlicher Lagenachteil liegt nicht vor.

Grundstück: unbebaut, Gartenland im Wohnquartier

Gebäude: keine

Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes

Es handelt sich um reines Gartenland, ohne rechtlich gesicherte Straßen Erschließung. Insoweit liegt eine besondere Marktsituation vor. Darauf wird im Gutachten noch besonders eingegangen.

⁹ Auskunft des Amtes für Soziales Landratsamt Traunstein

¹⁰ Auskunft des Bodenschutzamt, LRA Traunstein, vom 09.10.2023

¹¹ Auskunft des Wasserrechts-Sachgebietes, LRA Traunstein, vom 09.10.2023

¹² Datenrecherche über Bayernaltas

5. Marktanalyse Anfang 2024

Gartenland-Grundstücke stellen ein **besonderes Marktsegment** dar. In der Regel interessieren sich dafür nur wenige Leute, oft aus dem räumlichen Umfeld des Gartenlandes, das z. B. als Zuerwerbsfläche gekauft wird, um den eigenen Hausumgriff zu erweitern oder gar, um das eigene Grundstück so zu vergrößern, dass man noch ein Gebäude bauen kann. Die Interessenlagen sind so vielfältig wie die individuellen Umstände im Einzelfall. In fast allen Fällen liegt eine **Markteinengung auf wenige Marktteilnehmer** vor.

So ist das auch hier. Insbesondere wegen der fehlenden Straßenerschließung kommen als Interessenten praktisch nur die Angrenzer in Betracht.

6. Grundlagen der Wertermittlung, Bodenrichtwert

Erläuterung: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets, der Bodenrichtwertzone, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, vornehmlich nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen.

Für das Wertermittlungsobjekt liegt ein Bodenrichtwert vor.

Bodenrichtwerte zu Flurstücksnummer 1419/1 Gemarkung Oberfeldkirchen zum 01.01.2022:

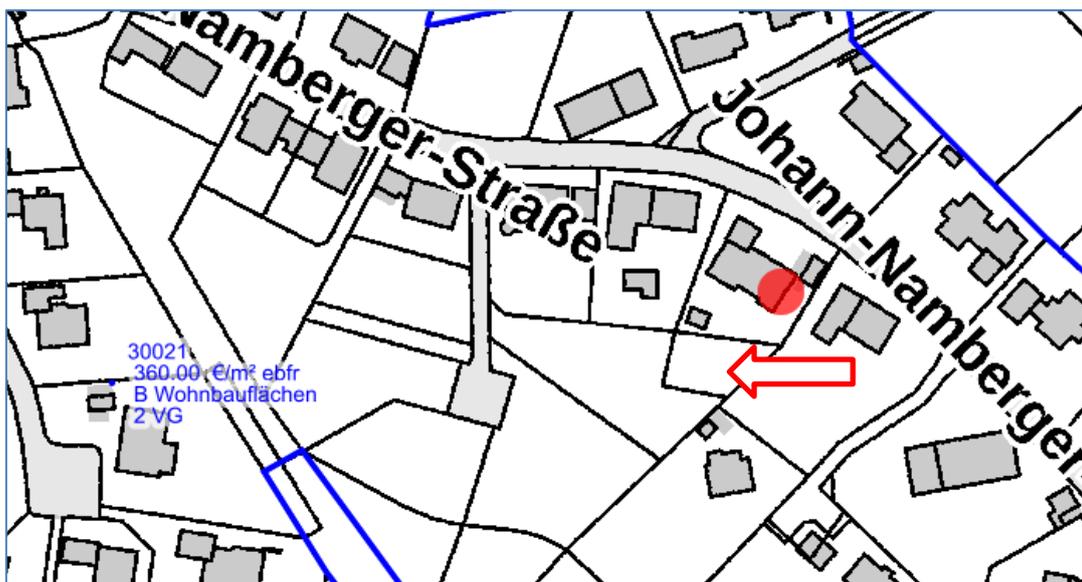
Hier ein Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022, zum Standort.

Bodenrichtwert zum 01.01.2022: 360.-€/m²

Wohnbauland

Erschließungsbeitragsfreier Zustand

2 Vollgeschosse



<https://www.traunstein.com/buerger-verwaltung/gutachterausschuss>
Wertermittlungsobjekt mit rotem Pfeil markiert

7. Grundlagen der Wertermittlung, Vergleichspreise u. andere wertrelevante Daten

Hinweis zum Datenschutz: Sachverständige erhalten Kaufpreise, die als Vergleichspreise infrage kommen, gegen Gebühren aus der Kaufpreissammlung der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse.

Eine Verwendung der erhaltenen Kaufpreise dergestalt, dass Rückschlüsse auf den konkreten Verkauf und damit auf Käufer oder Verkäufer möglich würden, ist aus datenschutzrechtlichen Gründen unzulässig. Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.¹³

Nachfolgend werden die im Rahmen der Kaufpreisauskunft erhaltenen Kaufpreise daher nur in anonymisierter Form vorgestellt.

7.1 Auswahl der Vergleichsdaten, Begründung, Datenquelle

Kaufpreise werden in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Traunstein so ausgewählt, dass diese möglichst gut zum jeweiligen Wertermittlungsobjekt passen. Die wichtigsten Kriterien für die Auswahl sind die Nutzart (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) und die zeitliche Komponente. Die ausgewählten Kaufpreise sollen sowohl nach Nutzart als auch räumlich und zeitlich möglichst nahe am Wertermittlungsobjekt und am Wertermittlungstichtag liegen. Je mehr beschreibende Filter für die Suche gesetzt werden, umso weniger Daten bleiben naturgemäß übrig.

Die Datenquelle ist zu den einzelnen Auswertungen angegeben.

7.2 Gartenland, Zuerwerbsflächen zu Wohnbauland/gemischten Bauflächen im Innenbereich, Bebauungsplangebiete, Gartenland, mit Ableitung von Bodenrichtwert-Faktoren 2016 bis 2022, Quelle: Gutachterausschuss Traunstein

Es gibt eine Auswertung des Gutachterausschusses Traunstein zu Käufen von Gartenland oder Zuerwerbsflächen. Diese Auswertung ist die wesentliche Grundlage für die vorliegende Begutachtung und wird hier in Auszügen dargestellt.

„Zuerwerbsflächen sind Flächen, die zu einem vorhandenen Grundstück oder Anwesen hinzugekauft werden, um den Umgriff zu erweitern. Manchmal sind sie für eine bauliche Erweiterung oder als Zuwegung erforderlich. Manchmal sind sie schlicht Gartenland ohne jegliches bauliche Potenzial. Teils dienen sie als Abstandshalter, um auszuschließen, dass Bebauung einmal heranrückt. Gelegentlich handelt es sich um spekulative Käufe in der Hoffnung auf Entwicklung zu selbstständigem Bauland. Nicht selten handelt es sich um Flächen, für die ein beliebiger Marktteilnehmer nur bedingt Interesse hätte, hingegen ein Angrenzer ggf. ein hohes Interesse hat. Wo sich Verkäufer und Käufer bei derart *ingeschränkten Märkten* treffen, ist nach vorliegenden Daten stark unterschiedlich. (...)

Im Innenbereich oder in Bebauungsplangebieten werden die erzielten Kaufpreise in Bezug gesetzt zu den zeitlich und räumlich geltenden Bodenrichtwerten (BRW), die ermittelten %-Werte geben an, wie viel für Gartenland im Vergleich zum vollen Bodenrichtwert bezahlt wird. (...)

aus der Kaufpreissammlung

gesuchte Daten:

Zuerwerbsflächen, Gartenland

Wohnbauland, gemischte Nutzung

¹³ § 11 Bay. Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch

Innenbereich, Plangebiet
ganzer Landkreis Traunstein
Daten ab 2016 bis 2022
nur für Vergleich grundsätzlich geeignete Verkäufe
keine Verwandtengeschäfte
nur Kaufverträge, ohne Versteigerungen
ohne erkennbare Sonderfälle

ausgewertete Datenmenge 69 Daten

Sortierung der Daten:

Die Einzeldaten werden nachfolgend **in drei etwa gleich große Teile** aufgeteilt, um das dominante Marktverhalten besser zu erkennen.

Bei einigen Käufern ist der Kaufpreis so niedrig, dass offenbar nur der landwirtschaftliche Nutzlandpreis verlangt wurde oder weniger. Auch das ist (nachbarschaftsfreundliches) Marktverhalten, das man nicht negieren kann. Andere zahlen Baulandpreis, wenn ihnen die Zuerwerbsfläche das wert ist - etwa, weil sie essenziell ist, um das Haus erweitern zu können.

**Verhältnis zu zeitl./räumlich geltenden Bodenrichtwert/ebfr
BRW-Faktoren/Zuerwerb/§§ 30, 34 BauGB**

günstiger Preis	mittlerer Preis	hoher Preis
23 Daten	22 Daten	24 Daten
Einzelwerte 3, 7, 7, 9, 13, 14, 17, 17, 17, 18, 24, 26, <u>29</u> , 30, 30, 32, 33, 33, 33, 34, 39, 40, 42 %	Einzelwerte 43,43, 50, 52, 53, 56, 56, 56, 56, 57, <u>58, 59</u> , 61, 61, 62, 62,63, 64, 71, 71,71, 75 %	Einzelwerte 75, 77, 77, 78, 80, 84, 86, 89, 96, 100, <u>100, 100</u> , 100, 100,101, 103, 103, 103, 107, 130, 135, 135, 147, 177 %
Medianwert 29 %	Medianwert 58 %	Medianwert 100 %
BRW-Faktor 0,29	BRW-Faktor 0,58	BRW-Faktor 1,00

Anmerkungen: Durch spätere Datenzugänge haben sich die Datenmengen-Anteile verändert. Einzelwerte sind auf volle Zahlen gerundet. Medianwerte¹⁴ sind unterstrichen. Der Bodenrichtwertfaktor (BRW-Faktor) ist eine Verhältniszahl. Diese Zahl gibt an, in welchem Verhältnis ein Kaufpreis für Gartenland zum jeweiligen Bodenrichtwert steht.“

8. Bodenwert

Verfahrenswahl

Da es zu solch speziellen Grundstücken wie Gartenland und Zuerwerbsflächen in der einzelnen Gemeinde immer wenige Kaufpreise gibt, wird der Begutachtung die Auswertung der Vergleichspreise für Gartenland des Gutachterausschusses Traunstein zugrunde gelegt. Siehe TZ 7.2.

¹⁴ Der Medianwert ist der Wert, der in der Mitte einer Zahlenreihe steht, er ist bei wenigen Daten robuster gegen Ausreißer als der gemittelte Wert aus allen Daten.

Literatur zum Thema Verkehrswert von Gartenland und Zuerwerbsland

Nicht selten haben Gartenland bzw. Zuerwerbsflächen für nur wenige, gelegentlich auch nur für einen Nachbarn einen Wert, der in der Literatur als **Vereinigungswert** bezeichnet wird.¹⁵

„In der Praxis ist es deshalb üblich, den Wertzuwachs als Verhandlungsbasis für eine Aufteilung des Zugewinns seitens des Verkäufers ins Feld zu führen.“ (...)

„Umgekehrt müsste man es als ungewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnen, wenn sich der Eigentümer des potenziell zuerwerbenden Grundstücks einem Verkaufs-Angebot des Nachbarn, der eine für sich nicht gut brauchbare Kleinfläche anbietet, verweigern und auf eine Realisierung des Vereinigungswerts verzichtete würde.“ (...)¹⁶

Auswertung des Gutachterausschusses Traunstein zu Zuerwerbsfläche, TZ 7.2

In diesem Sinne verhält sich auch der Markt in der Region. Die Marktteilnehmer treffen sich bei der Preisfindung im Regelfall in der Mittel zwischen landwirtschaftlichem Bodenwert und Baulandwert, denn für den Verkäufer ist die Fläche oft nicht so wertvoll wie für den Käufer.

Die nachfolgende Wertermittlung basiert auf dieser Auswertung.

Basiswert (voller Bodenrichtwert für Nunbichl, gem. Auswertung, TZ 7.2 als Basiswert anzusetzen)
Bodenrichtwert zum 01.01.2022

360.-€/m²/ebfr

Wertzahl für den vorliegenden Fall

Im vorliegenden Fall kommen dem Grunde nach drei Angrenzer als denkbare Interessenten in Betracht. Ob einer dieser Angrenzer wirklich Interesse hat, ist offen. Nicht angrenzende Marktteilnehmer werden im Regelfall kein Interesse haben. Die Fläche hat weder Zuwegung noch Baurecht.

Aufgrund der sich darstellenden wertmindernden Merkmale der fehlenden eigenständigen Erschließung wird das Grundstück nur im unteren Wertbereich gesehen.

Es wird ein Wert von **20 % vom Bauland/Bodenrichtwert/ebfr** begutachtet.

Konjunkturelle Anpassung: Modellkonform ist als Basiswert der Bodenrichtwert/räumlich und zeitlich zutreffend/ebfr anzusetzen, ohne konjunkturelle Anpassung. Im ermittelten %-Wert spiegelt sich der Preisanstieg bereits wider. Bei Verwendung der Auswertung des Gutachterausschusses Traunstein ist daher auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes im zeitlichen Kontext zu verzichten.

Bodenwert

Wert: $360.-€/m^2 \times 20 \% = 72.-€/m^2$

$330 m^2 \times 72.-€/m^2 = \mathbf{23.760.-€}$

9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Erläuterung: An dieser Stelle werden Besonderheiten des Grundstücks berücksichtigt, die bisher nicht gewürdigt wurden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende

¹⁵ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Seite 976

¹⁶ Kleiber, Dezember 2019, <https://www.reguvis.de/wertermittlerportal>

Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich vom Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. (§ 8 ImmoWertV 2021)

Lasten nach Abt. 2 des Grundbuchs

Vorwort: Inwieweit sich nachfolgende Lasten auch auf die (abgeteilte) Flurstücksnummer 1419/1 Gemarkung Oberfeldkirchen beziehen, wurde nicht geprüft. Dazu wären die Beziehung aller Bestellurkunden und ein Lageplan jeweils zum Zeitpunkt der Rechtsbestellung der Lasten erforderlich, um feststellen zu können, ob Flächen der Flurstücksnummer 1419/1 von nachfolgenden Lasten betroffen sind.

Da das Wertermittlungsobjekt gemäß Auftrag des Gerichts im lastenfremen Zustand zu ermitteln ist, waren dazu weitere Recherchen nicht angezeigt.

Nachfolgende Darstellung der Lasten nach Abt. 2 des Grundbuchs erfolgt der Vollständigkeit halber, sie hat einen rein informatorischen Charakter.

Baubeschränkung zur Abstandsflächensicherung für den jeweiligen Eigentümer von Flurstücksnummer 1422, Gemarkung Oberfeldkirchen,

Baubeschränkung zur Abstandsflächensicherung für den jeweiligen Eigentümer von Flurstücksnummer 1422 Gemarkung Oberfeldkirchen, Bewilligung vom 29.10.1980

Anmerkung: Die Flurstücksnummer 1422 Gemarkung Oberfeldkirchen liegt im Jahr 2024 nicht mehr als Nachbargrundstück an der zu bewertenden Flurstücksnummer 1419/1 Gemarkung Oberfeldkirchen an.

Für die Belastung und den Rechtsinhalt einer Dienstbarkeit ist der Sachverhalt maßgeblich, wie er sich am Tag der Rechtsbestellung im Jahr 1980 darstellt. Es kann also aktuell eine ganz andere Flurstücksnummer von der Abstandsflächenübernahme begünstigt sein.

Da der Auftrag des Gerichts dahin geht, den Wert des Grundstücks Flurstücksnummer 1419/1 Gemarkung Oberfeldkirchen im lastenfremen Zustand zu ermitteln, wurden zu diesem Fragenkreis keine weiteren Recherchen angestellt.

Baubeschränkung zur Abstandsflächensicherung für den Freistaat Bayern, Bewilligung vom 29.10.1980

Baubeschränkung zur Abstandsflächensicherung für den jeweiligen Eigentümer von Flurstücksnummer 1422 Gemarkung Oberfeldkirchen, Bewilligung vom 29.10.1980

Anmerkung: Die Rechtsbestellung zugunsten des Freistaats Bayern sichert ab, dass eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn nicht einfach wieder gelöscht werden kann. Ansonsten ist sie inhaltsgleich mit dem Recht des begünstigten Nachbarn.

Leibgeding für [REDACTED], löschar bei Todesnachweis, Bewilligung vom 05.03.1996

Anmerkung: Die Berechtigte ist gem. Auskunft des Einwohnermeldeamtes bereits verstorben. Die Eintragung ist löscharungsreif.

Auflassungsvormerkung, Rückübertragungsanspruch, bedingt, für [REDACTED], Vorrangvorbehalt, Grundpfandrechte bis [REDACTED] Bewilligung vom 5.3.1996

Anmerkung: Die Berechtigte ist gem. Auskunft des Einwohnermeldeamtes bereits verstorben. Die Eintragung ist löscharungsreif.

Auflassungsvormerkung, Rückübertragungsanspruch, bedingt, für [REDACTED], gemäß Bewilligung vom 11.02.1998

Hinweis: Die Bestellurkunde zum Recht wurde nicht beigezogen. Unter welchen Bedingungen die Rückübertragung des Wertermittlungsobjektes verlangt werden könnte, wurde nicht geprüft. Auftragsgemäß wird auch insoweit von einem lastenfreien Zustand ausgegangen.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, Eintrag vom 04.09.2023

Die Beschlagnahme hat die Wirkung eines Veräußerungsverbots.¹⁷ Auftragsgemäß wird auch diese Belastung nicht berücksichtigt.

10. Zubehör

Zubehör liegt nicht vor.

11. Zusammenfassung

vorläufiger marktangepasster Verkehrswert	23.760.-€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-
Verkehrswert	23.760.-€
Verkehrswert gerundet	24.000.-€

12. Verkehrswert

Der Verkehrswert des unbebauten Gartenlandes südlich d. Johann-Namberger-Straße 28 in Trostberg, Flurstücksnummer 1419/1 Gemarkung Oberfeldkirchen, wird im miet- und lastenfreien Zustand, zum Wertermittlungstichtag, den 06.03.2024, mit rund

24.000.-€
(i. Worten vierundzwanzigtausend)

begutachtet.

Ich versichere, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

¹⁷ § 23 Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

12.03.2024



Kirschner

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIA (LS)[®] Zertifizierung
nach DIN EN ISO/ IEC 17024, DIA,
akkreditierte Zertifizierungsstelle in der Immobilienwirtschaft,
Gültigkeitsdauer des Zertifikats bis 2028, Zertifikatsnummer DIA-IB-884



Abkürzungsverzeichnis, Anhang 1

AZ	Ackerzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
DFK	digitale Flurkarte des Vermessungsamtes
DG	Dachgeschoss
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EMF	Elektromagnetische Felder (EMF)
EMZ	Ertragsmesszahl
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GZ	Grünlandzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021
LZ	Liegenschaftszinssatz
LRA	Landratsamt
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SWF	Sachwertfaktor
TZ	Textziffer
VG	Vollgeschoss
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Muster-Anwendungshinweise, ImmoWertA
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bayrische Bauordnung (BayBO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Sachwertrichtlinie 2012, Ertragswertrichtlinie 2015, Wertermittlungsrichtlinie 2006
Rössler, Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
Petersen, Schnoor, Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, 2018
Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, Kommentar, 3., 5., 8., 10. Auflage
Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Auflage
Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfe f. die Praxis, Stumpe, Tillmann, 2. Auflage
Praxishandbuch Sachverständigenrecht, Bayerlein, 4. Auflage, 2008

Kartenmaterial, fremde Bildnisse, Urheberrecht

Anhang 3

Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte
§ 45 Rechtspflege und öffentliche Sicherheit

- (1) Zulässig ist, einzelne Vervielfältigungsstücke von Werken zur Verwendung in Verfahren vor einem Gericht, einem Schiedsgericht oder einer Behörde herzustellen oder herstellen zu lassen.
- (2) Gerichte und Behörden dürfen für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit Bildnisse vervielfältigen oder vervielfältigen lassen.
- (3) Unter den gleichen Voraussetzungen wie die Vervielfältigung ist auch die Verbreitung, öffentliche Ausstellung und öffentliche Wiedergabe der Werke zulässig.