

## GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

(gemäß § 194 BauGB)

für das **Amtsgericht Traunstein**

Herzog-Otto-Straße 1, 83278 Traunstein

zum

Zwangsversteigerungsverfahren **4 K 36/23**



Fl.Nr. 405

Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche  
Gemarkung: Vogling

Adresse:

**Knappfeldstraße 22, 83313 Siegsdorf**

**Wertermittlungstichtag:**

**01.03.2024**

**Qualitätsstichtag:**

**01.03.2024**

**Verkehrswert unbelastet**

**630.000 EUR**

..... Exemplar von 10

(1 Exemplar verbleibt beim Verfasser)

Das Gutachten umfasst insgesamt 26 Schreibseiten, 18 Anlageseiten, 40 Bilder.

## 1. Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

### Allgemeine Angaben

1	Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein - Vollstreckungsgericht - 21.November 2023
2	Auftrag vom	Az.: 4K 36/23
3	Aktenzeichen des Auftraggebers	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Fl.Nr. 405
3	Bewertungsgegenstand	Knappenfeldstraße 22
4	Straße, Hausnummer	83313 Siegsdorf
	PLZ, Ort	k.A.
6	Eigentümer	01. März 2024
7	Wertermittlungsstichtag	01. März 2024
8	Tag der Ortsbesichtigung	

### Angaben zur Nutzung des Objektes

9	Nutzung	als Landwirtschaftsfläche
10	Mieter /Pächter	keine Angabe

### Angaben zum Grund und Boden

11	Bebauungsvorschriften	laut Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche
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	05.12.2023 (es wird angenommen, dass bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
16	Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom	23.02.2024
17	Grundbuch	Amtsgericht Traunstein Grundbuch von Vogling Band 8 Blatt 356
18	Grundstücksgröße	11.751 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 .....	15
15. Wahl des Verfahrens .....	16
16. Ausgangsdaten: Bodenrichtwerte, BGF, NHK 2010, Baupreisindex, Bauneben- kosten, Gesamt- u. Restnutzungsdauer, Alterswertminderung, Wohnfläche, Vergleichswerte, Marktanpassung .....	18
17. Bewertungen .....	22
Bodenwert, Sachwert Stall .....	22
Sachwert Gesamtobjekt .....	23
18. Resümee .....	24
19. Feststellung des Verkehrswertes .....	25
20. Schlusserklärung.....	26
21. Anlagen .....	27 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 36/23

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

Zum Zwecke „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers vom 21.11.2023 die Wertermittlung des Versteigerungsobjektes

Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche,  
Fl.Nr. 405: 11.751 m<sup>2</sup> (1,1751 ha)  
Gemarkung Vogling

zum Stichtag der Ortsbesichtigung, dem 01.03.2024 durchzuführen.

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

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 21.11.2023 erteilten Auftrag
- die vom Sachverständigen am 01.03.2024 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 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 Funktionssprüfungen 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 19.02.2024 wurden alle Beteiligten zum Termin am 01.03.2024 eingeladen.

Zum Ortstermin waren 2 von 3 Antragsstellern und 2 von 5 Antragsgegnern, sowie der Sachverständige anwesend.

Diese zeigten dem Sachverständigen das Anwesen. Das Objekt konnte komplett besichtigt werden.

Die Besichtigung dauerte ca. 60 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. 405; Knappenfeldstraße 22, 83313 Siegsdorf

Siehe Anlage A2 Lageplan

#### **9.2.2. Makrolage**

Siehe Anlage A3 Umgebungsplan

Die Gemeinde Siegsdorf mit ihren 98 benannten Ortsteilen liegt im südlichen Landkreis Traunstein und gehört somit zum Alpenvorland. Nahe Siegsdorf vereinigen sich der ‚Rote‘ und der ‚Weiße‘ Arm zur Traun, die weiter über Traunstein und Altenmarkt fließt und in die Alz mündet. Im Süden befinden sich die Ausläufer der Voralpen – hier des Hochfells. Den höchsten Punkt der Gemeinde bildet der Zinnkopf mit 1227 m.

In Siegsdorf leben ca. 8400 Menschen, die Wirtschaft ist geprägt von Kleingewerbe und Handwerk, mittleren Industriebetrieben sowie teilweise vom Fremdenverkehr und von der Landwirtschaft. Das Anlagenbauunternehmen Brückner Group hat seit 1960 einen Standort in Siegsdorf. Über die Region hinaus bekannt sind die beiden Mineralwasserbrunnen *Adelholzener Alpenquellen* und *Siegsdorfer Petrusquelle*.

Siegsdorf bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Schulen, soziale Einrichtungen und Kindergärten.

Die Kreisstadt Traunstein mit allen Stadtteilen liegt ca. 6,6 km entfernt

Traunstein ist als guter Wirtschaftsstandort bekannt, es bietet vielen regionalen, als auch überregionalen Betrieben eine gut ausgebaute Infrastruktur. Ein weiterer wichtiger Standortfaktor für Traunstein sind die Schulen (Realschulen und Gymnasien) und Bildungseinrichtungen.

#### **Wirtschaft**

Es gab im Jahr 2021 nach der amtlichen Statistik im Bereich der Land- und Forstwirtschaft keine, im produzierenden Gewerbe 64 und im Bereich Handel und Verkehr 45 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. In sonstigen Wirtschaftsbereichen waren am Arbeitsort 98 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort gab es insgesamt 717. Im verarbeitenden Gewerbe gab es keine Betriebe, im Bauhauptgewerbe drei Betriebe. Zudem

bestanden im Jahr 2020 21 landwirtschaftliche Betriebe mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von 711 Hektar, davon waren 160 Ackerfläche und 551 Dauergrünfläche.

Die Kreisstadt Traunstein mit allen Stadtteilen liegt ca. 4 km entfernt. Traunstein ist als guter Wirtschaftsstandort bekannt, es bietet vielen regionalen, als auch überregionalen Betrieben eine gut ausgebaute Infrastruktur. Ein weiterer wichtiger Standortfaktor für Traunstein sind die Schulen (Realschulen und Gymnasien) und Bildungseinrichtungen.

#### 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 anhebte 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. 5,4 km nordöstlich des Gemeindezentrums von Siegsdorf in der Nähe vom Ortsteil Knappenfeld. Im Westen grenzt die Flurnummer (nördlicher Teil) an Wohnbebauung, im Osten und Norden an Landwirtschaftsflächen. Sie wird durch die Knappenfeldstraße geteilt. Der südliche Teil (Landwirtschaftsfläche grenzt an Wohnbebauung und weitere Landwirtschaftsflächen.

### 9.2.4. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt erreicht man über die Knappenfeldstraße die in nördlicher Richtung nach ca. 8 km zum Stadtzentrum von Traunstein und in südlicher Richtung nach 10 km zum Gemeindezentrum von Siegsdorf führt. Die Autobahn A8 (Ausfahrt Neukirchen) liegt ca. 3 km entfernt.

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

Der nächstgelegene Bahnhof Traunstein liegt ca. 8 km entfernt, von dort gelangt man nach Salzburg oder München.

Die nächsten Flughäfen sind München (ca. 110 km) und Salzburg (ca. 30 km), beide mit Bahnanschluss.

### 9.2.5. Immissionen/Beeinträchtigungen

Durch die Lage an der Knappenfeldstraße und mit angrenzender Wohnbebauung kann es zu den typischen Lärmimmissionen (z. B. landwirtschaftliche Maschinen, Verkehr) kommen. Diese sind jedoch unbedeutend und finden keine Bewertung in der Wertermittlung.

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

Amtsgericht Traunstein  
Grundbuch von Vogling  
Band 8, Blatt 356

### **10.1. Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. 10

Fl.Nr. 405, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche,  
11.751 m<sup>2</sup> (1,1751 ha), Gemarkung Vogling

### **10.2. Grundbuchinhalte**

Abteilung II:

- Zwangsversteigerung ist angeordnet
- Abwasserleitungs- und -ausbringungsrecht für jeweiligen Eigentümer von (Fl.Nr. 405/1)
- Wohnungsrecht für Hausgehilfin ....
- Wohnungsrecht für Hausgehilfin ....

Die beiden Inhaber der Wohnungsrechte sind nach Auskunft des Meldeamtes Siegsdorf bereits verstorben, die Löschung der Dienstbarkeiten im Grundbuch erfolgte noch nicht.

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.**

---

<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. 405

Größe:	11.751 m <sup>2</sup> der Flurnummer 405
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Vogling. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist als rechteckig zu bezeichnen ca. 26,3 m lang und ca. 49 m breit.
Bebauung: Siehe Anlage A7 Plan	Bauernhof und Geräteschuppen nördlich der Knappenfeldstraße, südlich Landwirtschaftsfläche unbebaut
Miete/Pacht:	nicht bekannt
Nutzung: Siehe Anlage A5 Bilder	als Landwirtschaftsfläche und Bauernhof
Baurecht: Siehe Anlage A6 Auszug FINpl	§ 34 BauGB (Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil).
Erschließung:	Das Grundstück ist öffentlich erschlossen (Zuwasser, kein Anschluss an den öffentlichen Kanal) und weist auch privatrechtliche Erschließung auf (Strom, Telefon). Es wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungskosten mehr zu entrichten sind; gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Gemeinde nicht bekannt. Die weitere Erschließung ist nicht bekannt.

### HINWEIS !

**Nach tel. Auskunft der Gemeinde ist eine Nutzung des Objektes erst nach Anschluss an den öffentlichen Kanal möglich. Die Erschließungskosten sind erstattet, die Kosten zum Anschluss an den öffentlichen Kanal (z.B. Entwässerungsplan, Erdbauarbeiten, ...) muss der zukünftige Eigentümer noch tragen.**

---

Bodenschätzung: (BodSchätzG)	11.751 m <sup>2</sup> 9.456 m <sup>2</sup> Grünland 2.295 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Land- und Forstwirtschaft
	7.212 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grün- landgrundzahl 48, Grünlandzahl 41, Ertragsmesszahl 2957
	2.244 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grün- landgrundzahl 55, Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 1122
	Gesamtertragsmesszahl: 4.079

**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 A6 Bilder

Das Flurstück ist mit einem Bauernhof und einem Nebengebäude (Holzschuppen) bebaut.

Baugenehmigungen: Laut Bauamt der Gem. Siegsdorf ist die vorhandene Bebauung genehmigt.  
1963 Anbau d. Ökonomiegebäudes ...  
1968 Umbau und Vergrößerung des Wohnhauses

Grundriss:  
Siehe Anlage A7 Pläne

EG  
Über die östlich gelegene Eingangstür gelangt man in einen Flur, von welchem man alle Räume und die Treppe erreicht. Rechts gelangt man in ein Schlafzimmer, das Bad und den Hauswirtschaftsraum (mit WM-anschluss) Links gelangt man in ein Wohnzimmer und die Küche. Geradeaus erreicht man den Stall mit Milchammer.

OG  
Über die Treppe erreicht man einen Flur, von dem aus vier Schlafräume und ein WC erreichbar sind. Vom süd-östlich gelegenen Schlafzimmer gelangt man auf den Balkon (Südbalkon).

DG  
Nicht ausgebaut mit Ostbalkon.

Keller  
Heizungskeller vom Durchgang zum Stall aus erreichbar.

### 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

Bauweise:	Massivhaus, zweigeschossig, Satteldach mit Pfanneneindeckung, teil unterkellert, Baujahr 1968
Fassadengestaltung:	Verputzte gestrichene Fassade,
Außenwände:	gemauert
Innenwände:	gemauert, verputzt und gestrichen
Decke:	in Stahlbeton
Fußbodenaufbau:	Estrich, schwimmend verlegt
Dachkonstruktion:	Holzpfettendachstuhl mit Pfanneneindeckung
Türen:	Haustür in Holz mit Glas
Fenster:	Holzrahmen, doppeltverglast
Rollläden:	vorhanden
Elektroinstallation:	nicht bekannt, wahrscheinlich dem Baujahr entsprechend
Sanitärinstallation:	nicht bekannt, wahrscheinlich dem Baujahr entsprechend
Heizung:	Holz-Stückgut-Zentralheizung (zum Ortstermin war eine Ölheizung vorhanden, die laut Aussage einer Antragsstellerin aber nur zum vorübergehenden Heizen und zum Erhalt des Hauses dient)
Außenanlagen:	Der Garten ist angelegt, aber nicht gepflegt
Energieausweis:	Es liegt kein Energiepass vor.

**Bemerkung:**

Aussagen zur technischen Baubeschreibung stützen sich auf Angaben der Pläne, der Baubeschreibung aus der Genehmigungsplanung und frei ersichtlichen Gegebenheiten beim Ortstermin.

## 14. WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Fl.Nr. 405: nicht vorhandener Anschluss an den öffentlichen Kanal,  
lt. Aussage der Gemeinde muss vor einer zukünftigen Nutzung  
erst der Anschluss an den Gemeindekanal erfolgen

Eintragungen im Grundbuch:

Die in Abteilung II eingetragenen Rechte:

- Zwangsversteigerung ist angeordnet
- Wohnungsrecht für Hausgehilfin ....
- Wohnungsrecht für Hausgehilfin ....

Die beiden Inhaber der Wohnungsrechte sind nach Auskunft des Meldeamtes Siegsdorf bereits verstorben, die Löschung der Dienstbarkeiten im Grundbuch erfolgte noch nicht.

**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.

## 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 Landwirtschaftsflächen im Vergleichswertverfahren, der Wert des Bauernhofs im Sachwertverfahren. Der Verfasser geht davon aus, dass sie sich nicht, oder nur schlecht als Renditeobjekte eignen, welche nach dem Ertragswertverfahren zu berechnen wären.

## 16. AUSGANGSDATEN

### 16.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:

#### Aufteilung der Fl.Nr. 405

Da die Fl.Nr. 405 laut Bodenschätzung in 2 Hauptbereiche geteilt wird Grünland (9.456 m<sup>2</sup>) und Gebäude- und Freifläche (2.295 m<sup>2</sup>), sieht der Sachverständige eine weitere Unterteilung der Gebäude- und Freifläche als notwendig an, da nicht die gesamte Fläche mit dem Bodenrichtwert für Bauland (eingeschränkte Bebauungsmöglichkeit durch §34 BauGB) bewertet werden kann. Darum erfolgt eine weitere Unterteilung in Bauland und Gartenland, mit jeweils unterschiedlichen Bodenrichtwerten.

Die 2.295 m<sup>2</sup> der Gebäude- und Freifläche werden aufgeteilt in 900 m<sup>2</sup> Bauland und 1395 m<sup>2</sup> Gartenland.

#### Bauland

In der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses beim Landratsamt Traunstein zum 01.01.2022 wurde für die nächstgelegene Bodenrichtwertzone in Vogling veröffentlicht

Siegsdorf	– Siegsdorf 17	2 VG <sup>3</sup>	GFZ <sup>4</sup> n. bek.	
	gem. Bauflächen (ebf.) <sup>5</sup>			280 €/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 Nutzgrundverwiesen, die die aktuellsten Angaben enthält.

In der Bodenrichtwertliste für landwirtschaftlichen Nutzgrund, LK Traunstein zum 01.01.2022 wurde für den Bewertungsstandort veröffentlicht:

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

#### Gartenland

Laut Bericht („Zuerwerbsflächen zu Wohnland/gemischten Bauflächen im Innenbereich, Bebauungsplangebiete, Außenbereich, Gartenland, mit Ableitung von BRW-Faktoren 2016 bis 2023“) vom Gutachterausschuss LK TS wird für den Gartenteil des Grundstücks aufgrund Nutzungsmöglichkeit ein Preis von 100 €/m<sup>2</sup> als angemessen erachtet

<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>

Wohnhaus	312 m <sup>2</sup>
Stall/Tenne	242 m <sup>2</sup>
Siehe Anlage A7 Berechnung BGF	

Normalherstellungskosten

Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Modellkosten der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3), die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde zu legen. Das sind die gewöhnlichen Herstellungskosten oder Kostenkennwerte, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit in der Anlage 1 der Sachwertrichtlinie angegeben sind. Die mit diesen Kosten nicht erfassten Gebäudeteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Korrekturfaktoren, Zu- bzw. Abschläge oder in detaillierter Aufstellung zu berücksichtigen.

NHK 2010:

Haus:

Doppelhaus, Typ 2.12 (einschließlich Baunebenkosten von 17 %)	685,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

Stall/Tenne:

Jungvieh-/Milchviehställe, Typ 18.2.2 (einschließlich Baunebenkosten von 12 %)	290,00 €/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.

#### Wohnhaus

Baujahr	1968
Wertermittlungsstichtag	2024
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	24 Jahre

Da im Wohnhaus keine erkennbaren Modernisierungen stattgefunden haben, werden hier keine Modernisierungspunkte vergeben.

#### Stall/Tenne

Baujahr	1963	
Wertermittlungsstichtag	2024	
Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre	
Rechnerische Restnutzungsdauer	RND	0 Jahre

Da die Gesamtnutzungsdauer (und somit die wirtschaftliche Nutzungsdauer) bereits überschritten ist, das Stallgebäude aber noch bestand hat, wird aufgrund des Zustandes von einer fiktiven Restnutzungsdauer von 5 Jahren ausgegangen.

### 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):

#### Wohnhaus

$$\frac{(GND-RND)}{GND} \times 100\% = 70 \%$$

$$\frac{(80-24)}{(80)} \times 100\%$$

Stall

$$\frac{(\text{GND-RND})/\text{GND} \times 100\%}{(30-5) / (30) \times 100\%} = 83 \%$$

#### Geräteschuppen

Der Zeitwert für den Geräteschuppen wird mit 4.500,00 € angesetzt.

#### Kanalanschluss

Die Kosten für den Anschluss an den öffentlichen Kanal werden mit 16.000 € angesetzt.

#### Vergleichswerte Kaufpreissammlung:

Vom Gutachterausschuss LK Traunstein waren keine Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjektes verfügbar.

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

Die Marktanpassung ist bei diesem Objekt (Bauernhaus mit gr. landw. Nutzfläche) schwierig, da es sich nicht um ein reines Wohnobjekt handelt. Aufgrund dieses Umstandes wurde der Faktor 1 gewählt.

---

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

## 17. BEWERTUNGEN

### 17.1 Bodenwert:

(Berechnung über den Bodenrichtwert)

**Flurnummer 405:** Größe 11.751 m<sup>2</sup>

Grünland 9.456 m<sup>2</sup> x 9,00 €/m<sup>2</sup> = **85.104,40 €**

Gartenland 1.395 m<sup>2</sup> x 100,00 €/m<sup>2</sup> = **139.500,00 €**

Grundstück:	FINr 405		Gemarkung:	Vogling	
Grundstücksqualität				gem. Bauflächen	
Grösse:				900	m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	Siegsdorf 17		ebfr	280,00	€/m <sup>2</sup>
Preissteigerung von 10 %	Faktor	1,1		308,00	€/m <sup>2</sup>
Abschlag wegen Grundstücksgeometrie		0%		308,00	€/m <sup>2</sup>
Berechnung		900 m <sup>2</sup> x	308,00 €/m <sup>2</sup>	277.200,00	€
Grünland				85.104,40	€
Gartenland				139.500,00	€
			Gesamt:	501.804,40	€
<b>Bodenwert Grundstücksanteil</b>			<b>gerundet</b>	<b>500.000,00</b>	<b>€</b>

### 17.2 Sachwerte

#### 17.2.1 Stall

Gebäudewert:		Stall/Tenne							
Bruttogrundfläche						242,00		m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten NHK 2010 Typ 14.1 Standard 4						290,00		€/m <sup>2</sup>	
				Gesamt		290,00		€/m <sup>2</sup>	
Anpassung nach Baupreisindex				1,791		519,39		€/m <sup>2</sup>	
BGF mal NHK		242,00 m <sup>2</sup> x		519,39 €/m <sup>2</sup>		125.692,38		€	
Alterswertminderung linear				83 %		-104.324,68		€	
<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>						<b>21.367,70</b>		<b>€</b>	

**17.2.2 Gesamtobjekt**

<b>Gebäudewert:</b>		<b>Wohnhaus</b>	
Bruttogrundfläche			312 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten NHK 2010			
Typ: 1.12 EinMehrfamilienhaus, freistehend,			685,00 €/m <sup>2</sup>
			<b>685,00 €/m<sup>2</sup></b>
Anpassung nach Baupreisindex		1,791	1.226,84 €/m <sup>2</sup>
BGF mal NHK	312 m <sup>2</sup>	1.226,84 €/m <sup>2</sup>	382.772,52 €
Alterswertminderung linear		70 %	267.940,76 €
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag			114.831,76 €
Aussenanlagen		3 %	3.444,95 €
Herstellungskosten aller Anlagen eines Grundstückes			118.276,71 €
Bodenwert			501.804,40 €
Stall/Tenne			21.367,70 €
Schuppen			4.500,00 €
Instandhaltungsstau			
Kosten für Kanalanschluss			-16.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>			<b>629.948,81 €</b>
	Marktanpassung	Faktor 1	629.948,81 €
<b>Sachwert</b>			<b>rd. 630.000,00 €</b>

## **18. RESÜMEE**

### **Flurnummer 423:**

#### **Allgemein:**

Bei dem zu bewertendem Objekt handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche, bebaut mit einem Bauernhof, 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) wird das Bewertungsobjekt als Fläche der Land- oder Forstwirtschaft bebaut mit einem Bauernhof 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. 405, Gemarkung Vogling, Landwirtschaftsfläche, Gebäude und Freifläche zum Wertermittlungstichtag 01.03.2024 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von**

**630.000 €**  
**(sechshundertdreißigtausend 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 12. März 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.**