

GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

(gemäß § 194 BauGB)

für das **Amtsgericht Traunstein**

Herzog-Otto-Straße 1, 83278 Traunstein

zum

Zwangsversteigerungsverfahren **4 K 41/24**



Fl.Nr. 520

Landwirtschaftsfläche, Gemarkung: Heiligkreuz
Giglinger Feld, 83308 Trostberg

Wertermittlungstichtag:

10.03.2025

Qualitätsstichtag:

10.03.2025

Verkehrswert unbelastet

1.200.000 EUR

..... Exemplar von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Verfasser)

Das Gutachten umfasst insgesamt 19 Schreibseiten, 8 Anlageseiten, 10 Bilder.

1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Allgemeine Angaben

1	Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein - Vollstreckungsgericht -
	Auftrag vom	25. Oktober 2024
2	Aktenzeichen des Auftraggebers	Az.: 4K 41/24
3	Bewertungsgegenstand	Landwirtschaftsfläche, Fl.Nr. 520
4	Straße, Hausnummer	Giglinger Feld
	PLZ, Ort	83308 Trostberg
6	Eigentümer	k.A.
7	Wertermittlungstichtag	10. März. 2025
8	Tag der Ortsbesichtigung	10. März. 2025

Angaben zur Nutzung des Objektes

9	Nutzung	Landwirtschaftsfläche (Maisanbau)
10	Mieter /Pächter	unbekannt

Angaben zum Grund und Boden

11	Bebauungsvorschriften	laut Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche
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	09.07.2024 (es wird angenommen, dass bis zum Wertermittlungstichtag keine Änderungen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
16	Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom	31.10.2024
17	Grundbuch	Amtsgericht Traunstein Grundbuch von Heiligkreuz Band 16 Blatt 570
18	Grundstücksgröße	Fl.Nr. 520 82.559 m²

2 Inhaltsverzeichnis

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	7
10	Grundbuch	8
10.1	Bestandsverzeichnis.....	8
10.2	Grundbuchinhalte	8
11	Flurstück	9
12	Wertbeeinflussende Umstände	12
13	Wahl des Verfahrens	13
14	Ausgangsdaten	15
14.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:	15
14.2	Marktanpassung:	15
15	Bewertungen.....	16
16	Resümee.....	17
17	Feststellung des Verkehrswertes	18
18	Schlussfolgerung	19

Anlagen

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

3 Auftraggeber des Gutachten

Amtsgericht Traunstein

- Vollstreckungsgericht –

Az.: 4 K 41/24

4 Zweck des Gutachtens

Zum Zwecke „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers vom 25.10.2024 die Wertermittlung des Versteigerungsobjektes

Fl.Nr. 520, Landwirtschaftsfläche,
Giglinger Feld, (8,2559 ha), 82.559 m²

zum Stichtag der Ortsbesichtigung, dem 10.03.2025 durchzuführen.

5 Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 25.10.2024 erteilten Auftrag
- die vom Sachverständigen am 10.03.2025 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
- Gemeindekarte
- Amtlicher Lageplan M 1:2000
- 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 30.01.2025 wurden alle Beteiligten zum Termin am 17.02.2025 eingeladen.

Telefonisch bat der Schuldner um eine Verlegung des Ortstermins auf den 10.03.2025. Diese Änderung wurde dem Gläubiger mitgeteilt.

Anwesend zum Ortstermin am 10.03.2025 waren der Schuldner und der Gutachter. Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden.

Der Termin dauerte ca. 30 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 des Objektes

9.2.1 Postanschrift

Fl.Nr. 520, Giglinger Feld (Nähe Günzelham),
83308 Trostberg
Siehe Anlage A2 Lageplan

9.2.2 Makrolage

Siehe Anlage A3 Umgebungsplan

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Günzelham, nordöstlich 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 Kinder-gärten, 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*

Das Bewertungsobjekt liegen ca. 5,5 km nordöstlich des Zentrums von Trostberg im Ortsteil Günzelham zwischen der Kreisstraße AÖ 28 und der Staatsstraße St 2357. Es grenzt an weitere Landwirtschaftsflächen und im Süden an Wohnbebauung. Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze verlaufen Feldwege.

Die Mikrolage wird als gut erachtet.

9.2.4 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt erreicht man über einen Feldweg die Kreisstraße AÖ 28, die in nördlicher Richtung nach Feichten an der Alz führt und in südlicher Richtung zur Staatsstraße St 2357. Diese führt in südwestlicher Richtung nach Trostberg.

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. 52 km entfernt ist. Die Fahrzeit beträgt ca. 57 Minuten.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich direkt in Trostberg.

Die nächstgelegenen Flughäfen sind München (ca. 93 km) und Salzburg (ca. 52 km), beide mit Bahnanschluss.

Die Autobahn A8 ist die nächstgelegene Autobahn, sie verläuft zwischen Salzburg (Österreich) und München. Man erreicht Günzelham über die Abfahrten Grabenstätt aus Westen kommend und Siegsdorf aus Osten kommend.

9.2.5 Immissionen/Beeinträchtigungen

Durch die Lage in der Nähe von 2 Straßen kann es zu Lärmimmissionen durch Fahrzeuge kommen. Zum Ortstermin waren keine Lärmimmissionen wahrnehmbar.

10 Grundbuch²

Amtsgericht Traunstein
Grundbuch von Heiligkreuz
Band 16 Blatt 570

10.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 23

Fl.Nr. 520, Landwirtschaftsfläche,
Giglinger Feld, (8,2559 ha), 82.559 m²

10.2 Grundbuchinhalte

Abteilung II:

Lfd. Nr. 12 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet...

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 Flurstück

Siehe Anlage A2 Lageplan

Fl.Nr. 520

Größe: 82.559 m² der Flurnummer 520

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

..

Beschaffenheit: Der größte Teil ist weitgehend eben. Der nordwestliche Teil fällt leicht zum vorhandenen Feldweg nach Westen hin ab. Durch die beiden Wege entlang der West- und Ostgrenze ist die Landwirtschaftsfläche mit Fahrzeugen leicht zu erreichen und damit gut zu bewirtschaften.

Bebauung: nicht vorhanden

Miete/Pacht: nicht vorhanden

Nutzung: der Hauptteil der Fläche dient als Maisfeld
Siehe Anlage A5 Bilder

Baurecht: ausgewiesen als Landwirtschaftsfläche
siehe Anlage A6 Auszug FNPI

Erschließung: Das Flurstück ist von Süden her über Günzelham und von Norden über einen Feldweg - der von der Kreisstraße AÖ28 in Höhe des Gewerbegebiets „Brunnfeld“ (bei Gigling) abzweigt - erreichbar. Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.

Bodenschätzung:	82.559 m ²
(BodSchätzG)	72.560 m ² Ackerland
	9.704 m ² Grünland
	295 m ² Straßenverkehr
	73.660 m ² Acker-Grünland (AGr), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Löß, Diluvium (LöD), Bodenzahl 67, Ackerzahl 70
	Ertragsmesszahl 51.562
	8.604 m ² Acker-Grünland (AGr), Lehm (L), Bodenzahl (II), Klimastufe 7,9° - 7,0°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 58, Grünlandzahl 52
	Ertragsmesszahl 4.474
Gesamtertragsmesszahl: 56.036	

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 Wertbeeinflussende Umstände

Fl.Nr. 520: - nicht vorhanden

Eintragungen im Grundbuch:

Die in Abteilung II eingetragenen Rechte:

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

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.

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 Wald-, Landwirtschafts-, Verkehrsflächen Vergleichswertverfahren (§ 26 ImmoWertV). Der Verfasser geht davon aus, dass sie sich nicht, oder nur schlecht als Renditeobjekte eignen, welche nach dem Ertragswertverfahren zu berechnen wären.

14 Ausgangsdaten

14.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:

Bodenrichtwert

Im Bericht „Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund LK Traunstein, zum 01.01.2024“ gemäß Beschluss vom 14.06.2024 wurde für den Bewertungsstandort veröffentlicht:

Trostberg	- Zone Nord	14,50 €/m ²
-----------	-------------	------------------------

Verkehrsflächen

Laut GAA Traunstein 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.

14.2 Marktanpassung³:

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

³ Marktanpassung nach §193 BauGB V Nr.2 vom Gutachterausschuss zu erhalten

15 Bewertungen

Bodenwerte:

(Berechnung über den Bodenrichtwert)

Ackerland:	72.560 m ²	x	14,50 €/m ²	=	1.052.120,00 €
Grünland:	9.704 m ²	x	14,50 €/m ²	=	140.708,00 €
Verkehrsfläche (Weg):	295 m ²	x	15,00 €/m ²	=	<u>4.425,00 €</u>
Gesamt:				=	1.197.253,00 €
Gerundet:					<u>1.200.000,00 €</u> =====

16 Resümee

Flurnummer 520:

Bei dem zu bewertendem Objekt handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche, welche aufgrund der vorhandenen Vergleichspreise marktgerecht eingepreist wurde.

Die objektspezifischen Merkmale wurden marktgerecht berücksichtigt.

17 Feststellung des Verkehrswertes

Verfahrenswahl:

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

Es wurden alle objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigt, die Marktanpassung erfolgte.

Verkehrswert:

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der ermittelte Vergleichswert basiert auf den Vergleichswerten d. h. den aktuellen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein. Die weitere Anpassung erfolgte.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 520, Gemarkung Heiligkreuz (Landwirtschaftsfläche) zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

1.200.000 €
(eine Million zweihunderttausend Euro)

bewertet.

18 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, Donnerstag 20. März 2025

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 „Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund Landkreis Traunstein zum 01.01.2024 (laut Beschluss vom 14.06.24)

Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein**
Salinenstraße 4
83278 Traunstein

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte**

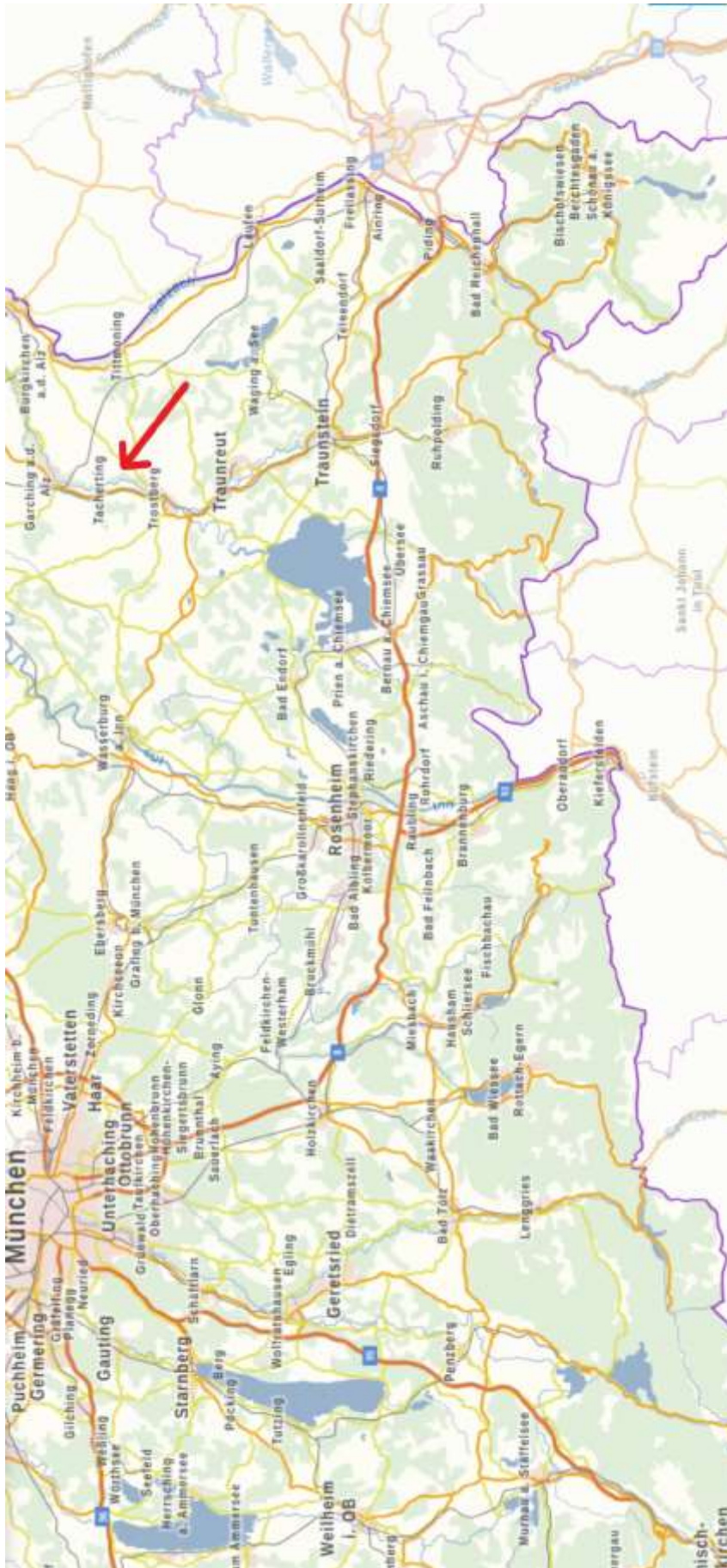
Erstellt am 31.10.2024

Flurstück: 520
Gemarkung: Heiligkreuz

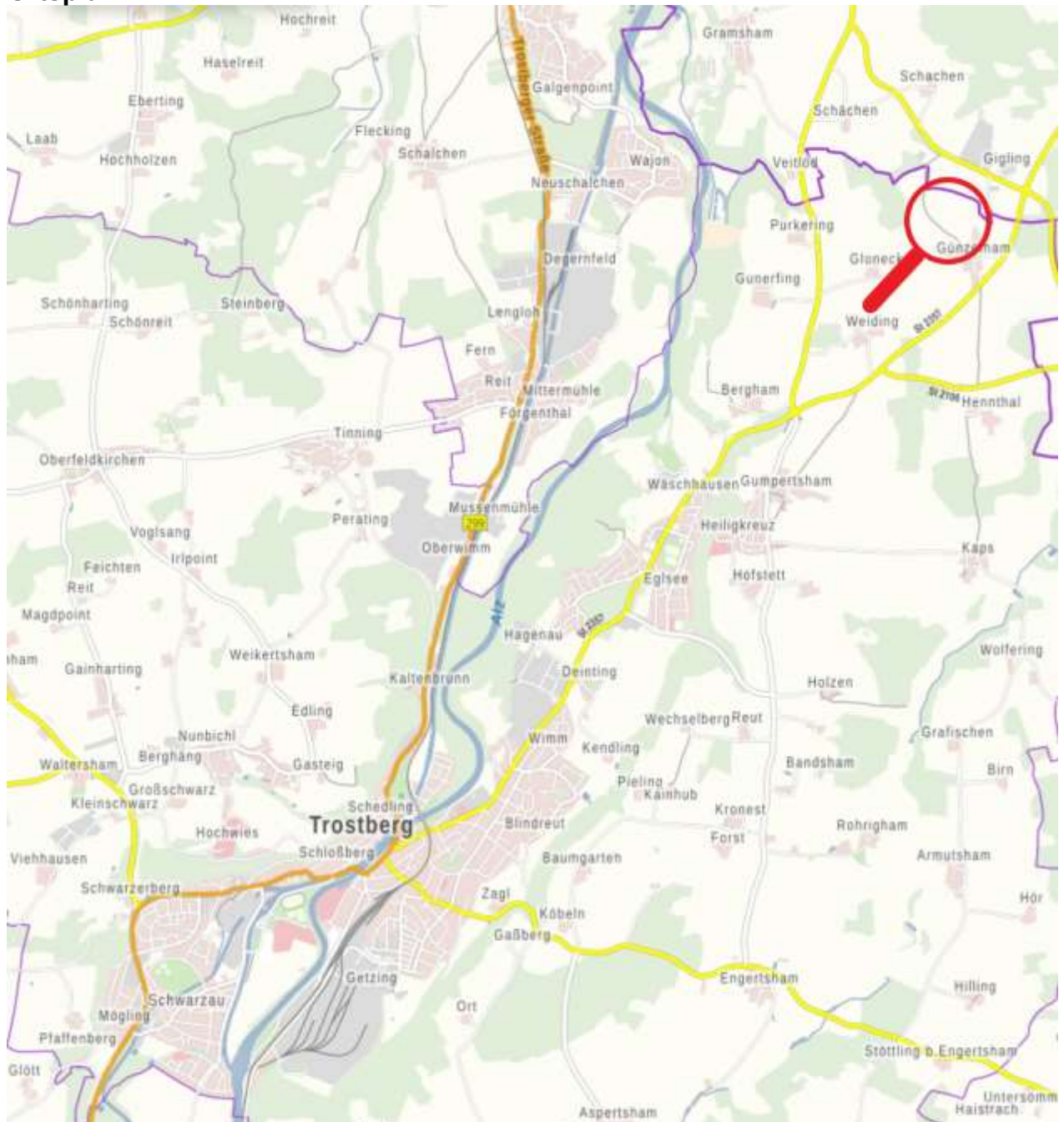
Gemeinde: Trostberg
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



Umgebungsplan



Ortsplan



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



BILDER



Blick nach Norden



Blick nach Nordwest



Blick entlang der Westgrenze



Blick entl. der Nordgrenze von Westen



Blick entl. der Nordgrenze von Osten



Blick entl. der Ostgrenze von Norden



Blick entl. der ostgrenze von Süden

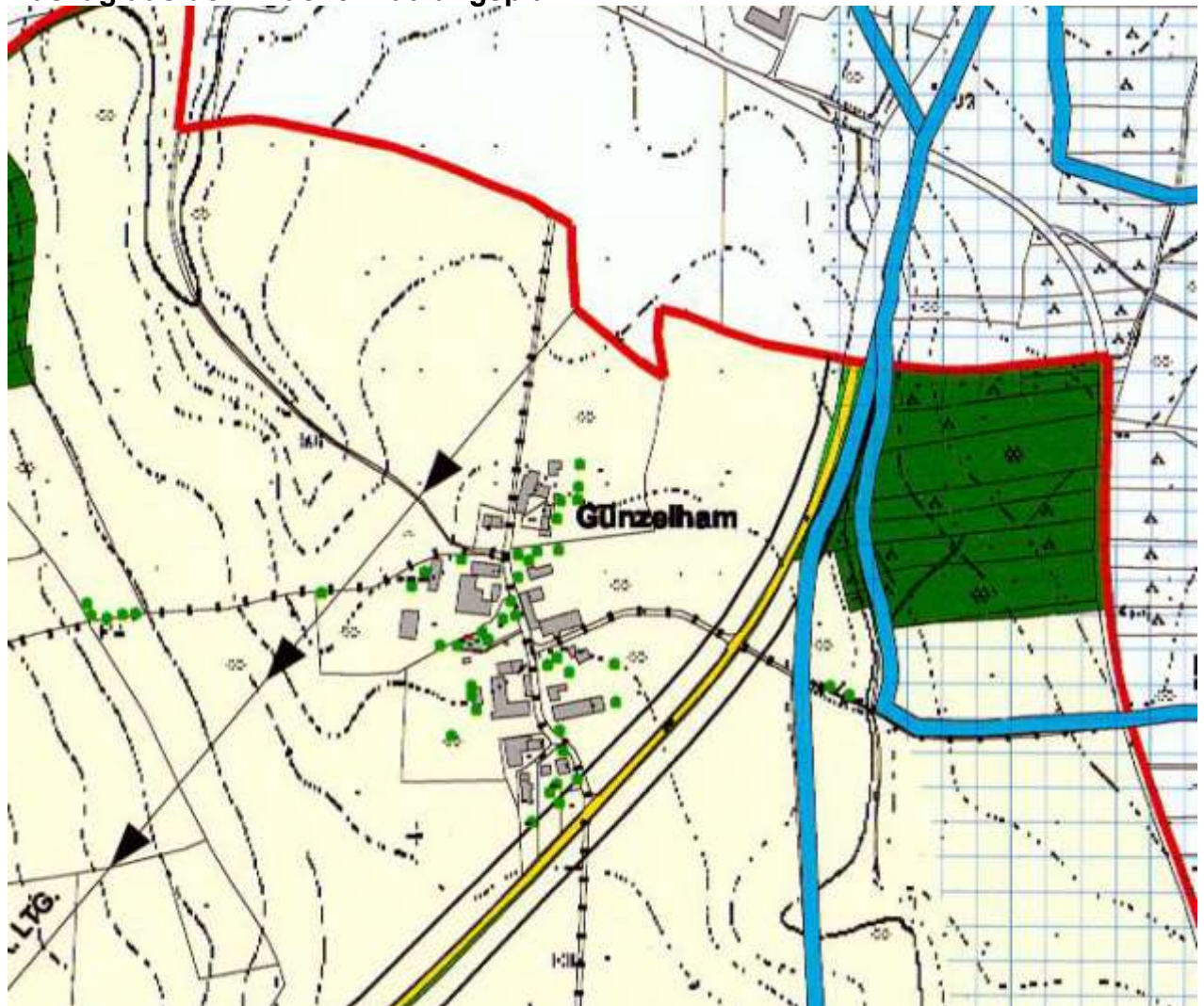


Blick entl. der Südgrenze



Blick auf die Landwirtschaftsfläche

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Wasserflächen, Biotope

-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für Wald
-  Wasserflächen
-  Grünflächen (außerhalb des Siedlungsbereiches)
-  Einzelbaum
-  Schutzwürdige Biotope gemäß amtlicher Kartierung
-  Fließgewässer (offen)
-  Fließgewässer (verrohrt)
-  Überschwemmungsgebiet
-  Regenrückhaltebecken / Sickerbecken
-  Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet

Verkehrsflächen

-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Öffentliche Parkfläche
-  Hauptverkehrsstraße mit anbaufreier Zone und Ortsdurchfahrtsgrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

-  Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
-  Elektrizität
-  Abwasser
-  Abfall

Hauptversorgungsleitungen

-  Hochspannungsfreileitung
-  Erdgas

Sonstige Planzeichen

-  Gemeindegrenze
-  Geltungsbereich der Bebauungspläne
-  Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen