

## **GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT**

(gemäß § 194 BauGB)

für das **Amtsgericht Traunstein**

Herzog-Otto-Straße 1, 83278 Traunstein

zum

Zwangsversteigerungsverfahren **4 K 44/23**



Fl.Nr. 518

Landwirtschaftsfläche

Gemarkung: Vachendorf

Adresse:

**Schlechter Wiesen, 83377 Vachendorf**

**Wertermittlungstichtag:**

**08.04.2024**

**Qualitätsstichtag:**

**08.04.2024**

**Verkehrswert unbelastet**

**21.000 EUR**

..... Exemplar von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Verfasser)

Das Gutachten umfasst insgesamt 19 Schreibseiten, 9 Anlageseiten, 18 Bilder.

## 1. Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

### Allgemeine Angaben

1	Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein - Vollstreckungsgericht -
	Auftrag vom	09.Januar 2024
2	Aktenzeichen des Auftraggebers	Az.: 4K 44/23
3	Bewertungsgegenstand	Landwirtschaftsfläche, Fl.Nr. 518
4	Straße, Hausnummer	Schlechter Wiesen
	PLZ, Ort	83377 Vachendorf
6	Eigentümer	k.A.
7	Wertermittlungsstichtag	08. April 2024
8	Tag der Ortsbesichtigung	08. April 2024

### 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. Vachendorf
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	27.02.2024
17	Grundbuch	Amtsgericht Traunstein Grundbuch von Vachendorf Blatt 1135
18	Grundstücksgröße	3.552 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. Wertbeeinflussende Umstände .....	12
13. Wahl des Verfahrens .....	13
16. Ausgangsdaten: Bodenrichtwert, Vergleichspreise, Marktanpassung .....	15
17. Bewertungen .....	16
Bodenwert .....	16
18. Resümee .....	17
19. Feststellung des Verkehrswertes .....	18
20. Schlusserklärung.....	19
21. Anlagen .....	20 ff

### Anlagen

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

### **3. Auftraggeber des Gutachten**

**Amtsgericht Traunstein**

- Vollstreckungsgericht –

Az.: 4 K 44/23

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

Zum Zwecke „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers vom 09.01.2024 die Wertermittlung des Versteigerungsobjektes

Landwirtschaftsfläche, Fl.Nr. 518: 3.552 m<sup>2</sup>

zum Stichtag der Ortsbesichtigung, dem 08.04.2024 durchzuführen.

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

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 09.01.2024 erteilten Auftrag
- die vom Sachverständigen am 08.04.2024 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
- Fotographische Aufnahmen des Bewertungsobjektes
- Auskünfte der Gemeinde Vachendorf - 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 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 18.04.2024 wurden alle Beteiligten zum Termin am 08.04.2024 eingeladen.

Anwesend zum Ortstermin am 08.04.2024 war nur der Gutachter. Die Landwirtschaftsfläche konnte besichtigt werden, das Betreten der Fläche wurde dem Gutachter durch die Antragsgegnerin untersagt.

Die Besichtigung dauerte ca. 30 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. 518; Schlechter Wiesen, 83377 Vachendorf

Siehe Anlage A2 Lageplan

#### **9.2.2. Makrolage**

Siehe Anlage A3 Umgebungsplan

Die Gemeinde Vachendorf mit ihren 17 Gemeindeteilen liegt ca. 4 km südwestlich der Kreisstadt Traunstein und 4 km nördlich der Gemeinde Bergen.

#### **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 Wachstums-

schub, der die Stadt 2017 erstmals über die 20.000-Einwohner-Grenze anhob 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 Schnitzlbauer 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. 1 km südlich des Gemeindezentrums von Vachendorf an der Reichhausener Straße. Im Norden und Westen grenzt die landw. Fläche an weitere landw. genutzte Flächen. Die Ostgrenze bildet die Reichhausener Straße, im Süden grenzt sie an Wohnbebauung.

### 9.2.4. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt man über die Reichhausener Straße in nördlicher Richtung nach ca. 1,2 km die Vachendorfer Straße die in nordwestlicher Richtung zum Ortszentrum von Vachendorf und in südwestlicher Richtung nach 2 km zur Autobahn A8 (Siegsdorf West) und weiter zum Ortszentrum von Siegsdorf führt.

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

Der Traunstein liegt ca. 5,7 km entfernt, von dort gelangt man nach Salzburg oder München.

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

### 9.2.5. Immissionen/Beeinträchtigungen

Durch die Lage nahe der Autobahn und Bahn, kann es zu den typischen Lärmimmissionen (z. B. Verkehrslärm) kommen. Diese sind jedoch für landwirtschaftliche Nutzflächen unbedeutend und finden keine Bewertung in der Wertermittlung. Der Verkehrslärm war während des Ortstermins wahrnehmbar.

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

Amtsgericht Traunstein  
Grundbuch von Vachendorf  
Blatt 1135

### **10.1. Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. 1

Fl.Nr. 518, Schlechter Wiesen, Landwirtschaftsfläche, 3.552 m<sup>2</sup> (0,3552 ha)

### **10.2. Grundbuchinhalte**

Abteilung II:

- Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall....
- 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.**

---

<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. 518**

Größe: 3.552 m<sup>2</sup> der Flurnummer 518

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

..

Bebauung: auf der Fläche stehen ein Container und eine Hütte

Miete/Pacht: nicht bekannt

Nutzung: als Land- und Forstwirtschaftsfläche  
Siehe Anlage *A5 Bilder*

Baurecht: Laut Flächennutzungsplan der Gem. Vachendorf als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.  
Siehe Anlage *A6 Auszug FINpl*

Erschließung: Das Flurstück ist über die Reichhausener Straße erreichbar.  
Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.

Bodenschätzung: (BodSchätzG)	3.552 m <sup>2</sup> Grünland
	2.275 m <sup>2</sup> Unkultivierte Fläche
	1.277 m <sup>2</sup> Forstwirtschaftsfläche
	2.275 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grün- landgrundzahl 48, Grünlandzahl 33 Ertragsmesszahl 751
	Gesamtertragsmesszahl 751

### 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. 518: - nicht vorhanden

Eintragungen im Grundbuch:

Die in Abteilung II eingetragenen Rechte:

- Zwangsversteigerung ist angeordnet
- Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall....

**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 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 Landwirtschaftlichen Nutzflächen im Vergleichswertverfahren. Der Verfasser geht davon aus, dass sie sich nicht, oder nur schlecht als Renditeobjekte eignen, welche nach dem Ertragswertverfahren zu berechnen wären.



## 15. BEWERTUNGEN

### Bodenwert:

(Berechnung über den Bodenrichtwert)

<b>Flurnummer 518:</b>	Größe 3.552 m <sup>2</sup>			
Grünland	2.275 m <sup>2</sup>	x	6,30 €/m <sup>2</sup>	= <b>14.332,50 €</b>
Forstwirtschaftsfläche	1.277 m <sup>2</sup>	x	4,85 €/m <sup>2</sup>	= <b>6.193,45 €</b>
Container				= <b>500,00 €</b>
Hütte				= <b><u>400,00 €</u></b>
			Gesamt:	= <b>21.425,95 €</b>
			Gerundet:	= <b>21.000,00 €</b>

## **16. RESÜMEE**

### **Flurnummer 518:**

#### **Allgemein:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit einem Anteil Forstwirtschaftsfläche, welche aufgrund der vorhandenen Vergleichspreise marktgerecht eingepreist wurde. Sie wird im regionalen Vergleich als eher klein angesehen.

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- und 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. 518, Gemarkung Vachendorf, landwirtschaftliche Nutzfläche (mit Anteil Forstwirtschaftsfläche) zum Wertermittlungstichtag 08.04.2024 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von**

**21.000 €  
(einundzwanzigtausend Euro)**

**bewertet.**

## **20. Schlusserklärung**

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bergen, Mittwoch 10. April 2024

Der Sachverständige:

Marcus Mansfeld

### **Hinweis:**

**Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.**

**Es darf ohne Einwilligung des Unterzeichners weder ganz noch teilweise vervielfältigt oder zu einem anderen als den angegebenen Zwecken verwendet werden.**

## Literaturverzeichnis

**Kleiber**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020

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

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

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

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

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

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

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

**Bericht vom GAA Traunstein:** Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund, Landkreis Traunstein, zum 01.01.2022, (Beschluss vom 27.05.2022)

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:** Bodenschätzung

### Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Traunstein

Salinenstraße 4  
83278 Traunstein

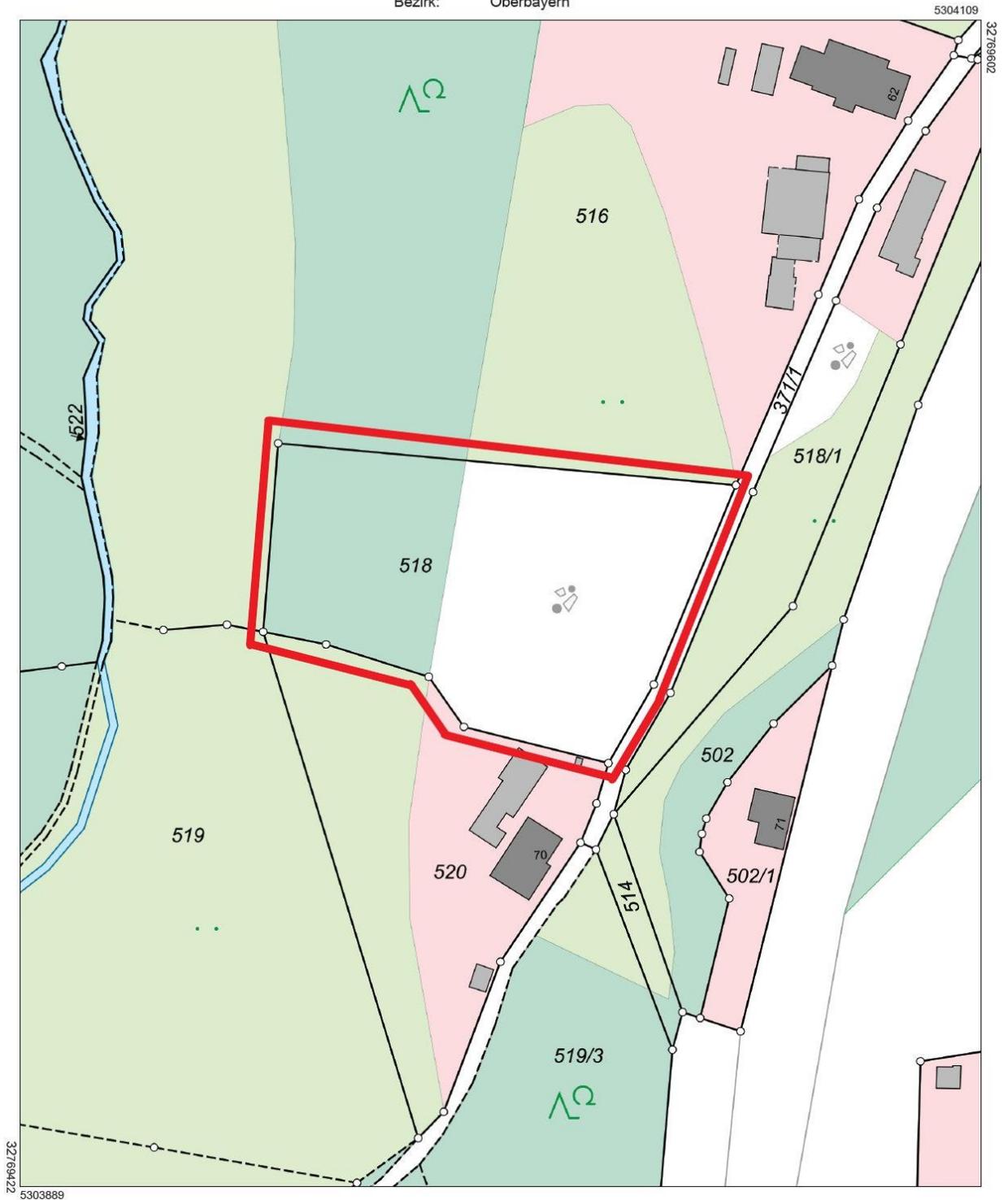
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 

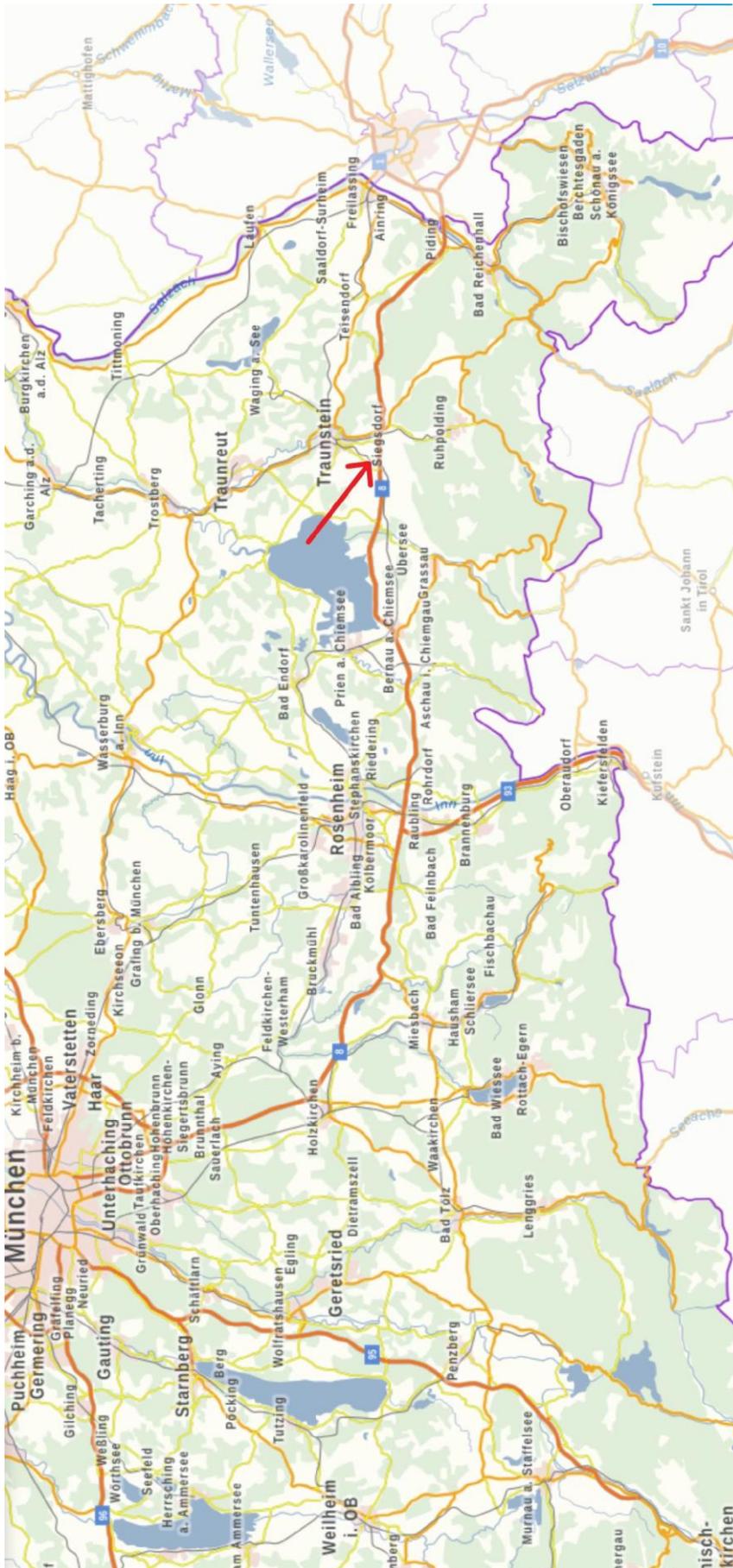
Erstellt am 27.02.2024

Flurstück: 518  
Gemarkung: Vachendorf

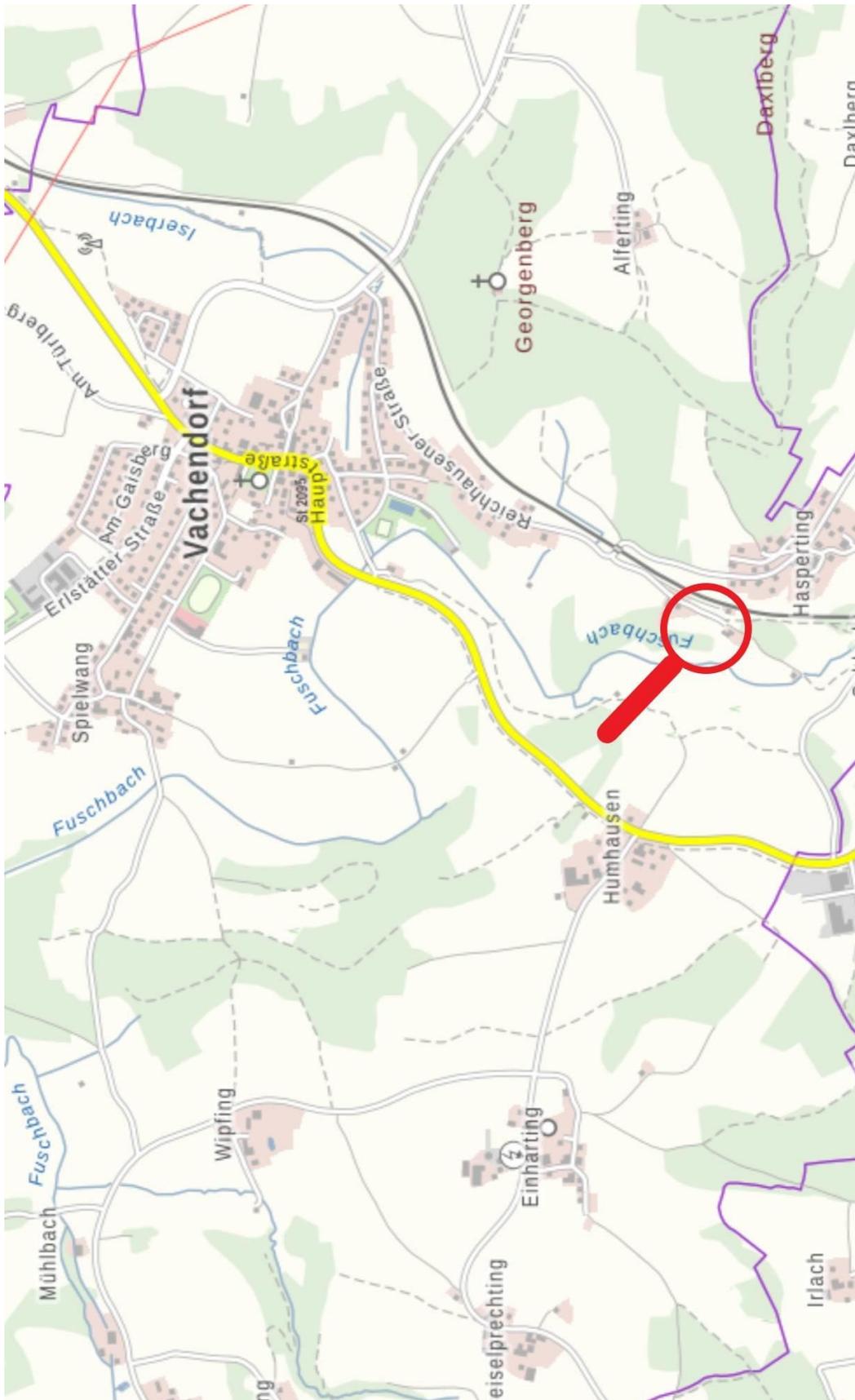
Gemeinde: Vachendorf  
Landkreis: Traunstein  
Bezirk: Oberbayern



## Umgebungsplan



**Ortsplan**



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



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



**Reichhausener Straße nach Süden**



**nach Norden**



**Ostgrenze**



**Südgrenze**



**Nordgrenze**



**Contianer**



**A 5.1**



Hütte und Container

**Wiese (landwirtschaftliche Fläche)**



**Wald**



**Auszüge aus dem Flächennutzungsplan**



	Freibad		Tennisplatz
	Sonstige Grünfläche von der Bebauung freizuhalten Flächen (Abstandsflächen, Gärten, Hauswiesen, Schutzstreifen, Hangwiesen und sonstige für das Ortsbild bedeutsame Landschaftsteile)		
	Fläche für die Landwirtschaft		
	Fläche für die Forstwirtschaft		
	Für das Landschaftsbild bedeutsamer Baum- und Strauchbestand		