

GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

(gemäß § 194 BauGB)

für das **Amtsgericht Traunstein**

Herzog-Otto-Straße 1, 83278 Traunstein

zum

Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 61/24



Fl.Nr. 1310

Landwirtschaftsfläche, Gemarkung: Törring
Nähe Wiesmühl 24 u. 24a, 84529 Tittmoning/Wiesmühl

Wertermittlungstichtag:

03.04.2025

Qualitätsstichtag:

03.04.2025

Verkehrswert unbelastet

248.000 EUR

..... Exemplar von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Verfasser)

Das Gutachten umfasst insgesamt 18 Schreibseiten, 10 Anlageseiten, 10 Bilder.

1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Allgemeine Angaben

1	Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein - Vollstreckungsgericht - 15. Januar 2025
2	Auftrag vom	Az.: 4K 61/24
3	Aktenzeichen des Auftraggebers	Landwirtschaftsfläche, Fl.Nr. 1310
4	Bewertungsgegenstand	Nähe Wiesmühl 24 u. 24a
4	Straße, Hausnummer	84529 Tittmoning/Wiesmühl
6	PLZ, Ort	k.A.
6	Eigentümer	03. April. 2025
7	Wertermittlungstichtag	03. April. 2025
8	Tag der Ortsbesichtigung	

Angaben zur Nutzung des Objektes

9	Nutzung	Gartenland
10	Mieter /Pächter	unbekannt

Angaben zum Grund und Boden

11	Bebauungsvorschriften	§ 34 BauGB
12	Zuständiges Baurechtsamt	Bauamt Tittmoning
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	03.06.2024 (es wird angenommen, dass bis zum Wertermittlungstichtag keine Änderungen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
16	Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom	24.03.2025
17	Grundbuch	Amtsgericht Traunstein Grundbuch von Törring Blatt 755
18	Grundstücksgröße	Fl.Nr. 1310 1.006 m ²

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

Anlagen

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

3 Auftraggeber des Gutachten

Amtsgericht Traunstein

- Vollstreckungsgericht –

Az.: 4 K 61/24

4 Zweck des Gutachtens

Zum Zwecke „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers vom 15.01.2025 die Wertermittlung des Versteigerungsobjektes

Fl.Nr. 1310, Landwirtschaftsfläche,
Nähe Wiesmühl 24 u. 24a, (0,1006 ha), 1.006 m²

zum Stichtag der Ortsbesichtigung, dem 03. April. 2025 durchzuführen.

5 Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 15.01.2025 erteilten Auftrag
- die vom Sachverständigen am 03. April. 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 1:1000
- Fotografische Aufnahmen des Bewertungsobjektes
- Auskünfte der Stadt Tittmoning - 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 28.03.2025 wurden alle Beteiligten zum Termin am 03.04.2025 eingeladen.

Anwesend zum Ortstermin am 03.04.2025 war nur der Gutachter.

Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden.

Der Termin dauerte ca. 20 Minuten.

¹ ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung

9 Daten und Fakten

9.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind. Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird hier bewusst verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte. Dies würde im Einzelfall beim gegebenen Objekt zu falschen Verkehrswerten und bei der Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.

9.2 Makro- und Mikrolage des Objektes

9.2.1 Postanschrift

Fl.Nr. 1310

Nähe Wiesmühl 24 u. 24a

84529 Tittmoning/Wiesmühl

Siehe Anlage A2 Lageplan

9.2.2 Makrolage

Siehe Anlage A3 Umgebungsplan

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Wiesmühl der Stadt Tittmoning, südwestlich des Stadtzentrums. Tittmoning gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern im Landkreis Traunstein und verfügt über 122 Ortsteile.

Die Stadt liegt am westlichen Ufer der Salzach gegenüber der oberösterreichischen Gemeinde Ostermiething im Bezirk Braunau am Inn, mit der sie über eine Salzachbrücke verbunden ist, und an der Bundesstraße 20, etwa 30 Kilometer nördlich von Salzburg im „Rupertiwinkel“. Sie ist eine Mitgliedsgemeinde der EuRegio Salzburg – Berchtesgadener Land – Traunstein.

Stadtplatz und Rathaus

Der Stadtplatz hat die Bauweise des Inn-Salzach-Stils mit seiner für die Salzachstädte typischen Bebauung mit aufgezogenen horizontalen Giebelwandabschlüssen, den sogenannten Blendfassaden, die ein besonders einheitliches, harmonisches Stadtbild ergeben. Die barocken bis klassizistischen Fassaden entstanden zwischen dem 17. und 19. Jahrhundert. Auf dem Stadtplatz befinden sich an Denkmälern des 18. Jahrhunderts der Floriansbrunnen, die Mariensäule sowie eine Statue des Heiligen Johann von Nepomuk.

Auf dem Platz steht das im 15. Jahrhundert erbaute Rathaus mit der Prunkfassade von 1711, in deren Nischen unterhalb dachförmiger Fensteraufsätze nach italienischem Vorbild goldgefasste Porträtbüsten römischer Imperatoren prangen. Zum Eingang des *Königlich Bayerischen Amtsgerichts* umdekoriert, war dieser Teil des Gebäudeensembles regelmäßig im Vorspann der gleichnamigen volkstümlichen Fernsehserie zu sehen. Weitere architektonisch bemerkenswerte Fassaden befinden sich

am Khuenburghaus, am Gasthaus „Zur Post“ (Stuckfassade 19. Jh.) und am Wagnerhaus (heute Sparkasse), das zusätzlich einen reich verzierten Erker trägt.

Die Form des 300 Meter langen, vom Stadtbach etwa in der Mitte quergeteilten viereckigen Stadtplatzes ist ungewöhnlich und so nirgendwo sonst zu finden: Während seine Breite am südlichen Tor nur 30 m beträgt, erweitert er sich trapezförmig zum Nordtor auf ziemlich genau 120 Meter. Der Zugang zum Stadtplatz, der baulich sehr geschlossen wirkt, ist von außen nur durch zwei Tortürme möglich, deren Namen die Richtung zur nächsten Stadt angeben: Im Norden steht das Burghauser Tor mit einem in Stein gemeißelten Wappen des Erzbischofs Markus Sittikus, im Süden regelt der Laufener oder Salzburger Tor genannte – von der Straße inzwischen untertunnelte – Wehrturm mit dem gemalten Wappen des Erzbischofs Antonius von Harrach die Zufahrt.

Wirtschaft und Infrastruktur

2017 gab es in der Stadt 2454 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Von der Wohnbevölkerung standen 2341 Personen in einem versicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnis. Damit war die Zahl der Einpendler um 113 Personen größer als die der Auspendler. 71 Einwohner waren arbeitslos.

In Tittmoning hat das Unternehmen Rosenberger Hochfrequenztechnik seinen Hauptsitz, ein großer Hersteller von Hochfrequenz-Koaxial-Steckverbindern. Das Stammwerk des Unternehmens befindet sich in Fridolfing.

Die Bahnstrecke Wiesmühl–Tittmoning ist seit 1978 eingestellt, nachdem schon 1969 der Personenverkehr durch Busse ersetzt wurde.

Die Makrolage wird als gut erachtet.

9.2.3 Mikrolage

Siehe Anlage A4 *Ortsplan*

Das Bewertungsobjekt liegen ca. 5,0 km südwestlich des Zentrums von Tittmoning im Ortsteil Wiesmühl an der Staatsstraße TS 2105. Es grenzt an weitere Wohnbebauung im Westen und Süden, die nördliche Grenze bildet ein Geh- und Fahrradweg und die TS 2105, die östliche Grenze eine Straße.

Die Mikrolage wird als gut erachtet.

9.2.4 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt erreicht man über die Staatsstraße TS 2105 in nordöstlicher Richtung Tittmoning und in südlicher Richtung über Waging die Kreisstadt Traunstein. Die nächste Autobahn, in südlicher Richtung, ist Autobahn A8 München/Salzburg, in Richtung Norden die Autobahn A94. Beide führen in Richtung Westen nach München. Fährt man auf der A8 nach Osten, gelangt man zur Grenze nach Österreich sowie zur Stadt Salzburg mit dem nächstgelegenen Flughafen, welcher vom Bewertungsobjekt ca. 41 km entfernt ist. Die Fahrzeit beträgt ca. 42 Minuten.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Waging, ca. 10 km entfernt.

Die nächstgelegenen Flughäfen sind München (ca. 114 km) und Salzburg (ca. 41 km), beide mit Bahnanschluss.

9.2.5 Immissionen/Beeinträchtigungen

Aufgrund der Lage an der Staatsstraße ST2105 und der damit verbundenen erhöhten Lärmbelastung durch den vorbeifließenden Verkehr, wird eine Minderung des angegebenen Bodenrichtwertes für die Fl.Nr. 1310 als angemessen erachtet.

Zum Ortstermin war der Verkehrslärm mehr als deutlich wahrnehmbar.

10 Grundbuch²

Amtsgericht Traunstein
Grundbuch von Törring
Blatt 755

10.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

Fl.Nr. 1310, Landwirtschaftsfläche,
Nähe Wiesmühl 24 u. 24a, (0,1006 ha), 1.006 m²

10.2 Grundbuchinhalte

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1 leer

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. 1310

Größe: 1.006 m² der Flurnummer 1310

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

..

Beschaffenheit: Der größte Teil ist weitgehend eben. Die östliche und südliche Grenze fällt zur Straße, bzw. Nachbarzufahrt ab. Entlang der nördlichen Grenze befinden sich Stellplätze auf einem Schotterbereich. Diese sind nach Angabe des Bauamtes privat und nicht gewidmet.

Bebauung: nicht vorhanden

Miete/Pacht: nicht vorhanden

Nutzung: als Grünfläche und als PKW-Stellfläche
Siehe Anlage A5 Bilder

Baurecht: § 34 BauGB u. Ortsabrundungssatzung „Wiesmühl“
siehe Anlage A6 Auszug Satzung

Erschließung: Das Flurstück ist von Norden her über die ST2105 erreichbar.
Laut Auskunft des Bauamtes Tittmoning ist es an den Kanal angeschlossen, es fallen keine Erschließungskosten mehr an.
Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt, da das Nachbargrundstück bebaut ist, sollten Brauchwasseranschluss, Strom- und Telekommunikationsleitungen verfügbar sein.

12 Wertbeeinflussende Umstände

Fl.Nr. 1310: - Lärmbelastung durch die Staatsstraße ST2105

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 Garten-/Bau-land im Vergleichswertverfahren (§ 26 ImmoWertV) über die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Bodenrichtwerte.

14 Ausgangsdaten

14.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:

Bodenrichtwert

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

Tittmoning	- Tittmoning 2	- 2 – 3 VG ³	- GFZ ⁴ n. bek.
	Gemischte Bauflächen	- (ebf.) ⁵	290,00 €/m ²

Anpassung aufgrund der Lärmbelastung

Zum Ortstermin war der Verkehrslärm mehr als deutlich wahrnehmbar, darum wird eine Minderung des angegebenen Bodenrichtwertes in Höhe von 15 % als angemessen erachtet (wie unter Punkt 9.2.5 erwähnt).

290,00 €/m ²	-	43,50 €/m ² (15%)	=	246,50 €/m ²
-------------------------	---	------------------------------	---	-------------------------

14.2 Marktanpassung⁶:

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

³ 2 VG = 2 Vollgeschosse

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

⁵ ebf. = erschließungsbeitragsfrei

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

15 Bewertung

Bodenwert:

Grundstück:	FINr 1310		Gemarkung:	Törring	
Grundstücksqualität				Bauland (§34 BauGB)	
Grösse:				1006	m ²
Bodenrichtwert	Tittmoning 22		ebfr	290,00	€/m ²
Preissteigerung von 0 %	Faktor	1		290,00	€/m ²
Abschlag wegen Grundstücksgeometrie		0 %		290,00	€/m ²
Abschlag wegen Lärmbelastung		15 %		246,50	€/m ²
Berechnung:		1.006 m ² x	246,50	€/m ²	247.979,00 €
Bodenwert Grundstücksanteil			gerundet	248.000,00	€

16 Resümee

Flurnummer 1310:

Bei dem zu bewertendem Objekt handelt es sich um eine Grünfläche, die nach § 34 BauGB bebaut werden kann und 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 Bauland 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. 1310, Gemarkung Törring zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

248.000 €

(zweihundertachtundvierzigtausend 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 22. April 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.

Lageplan



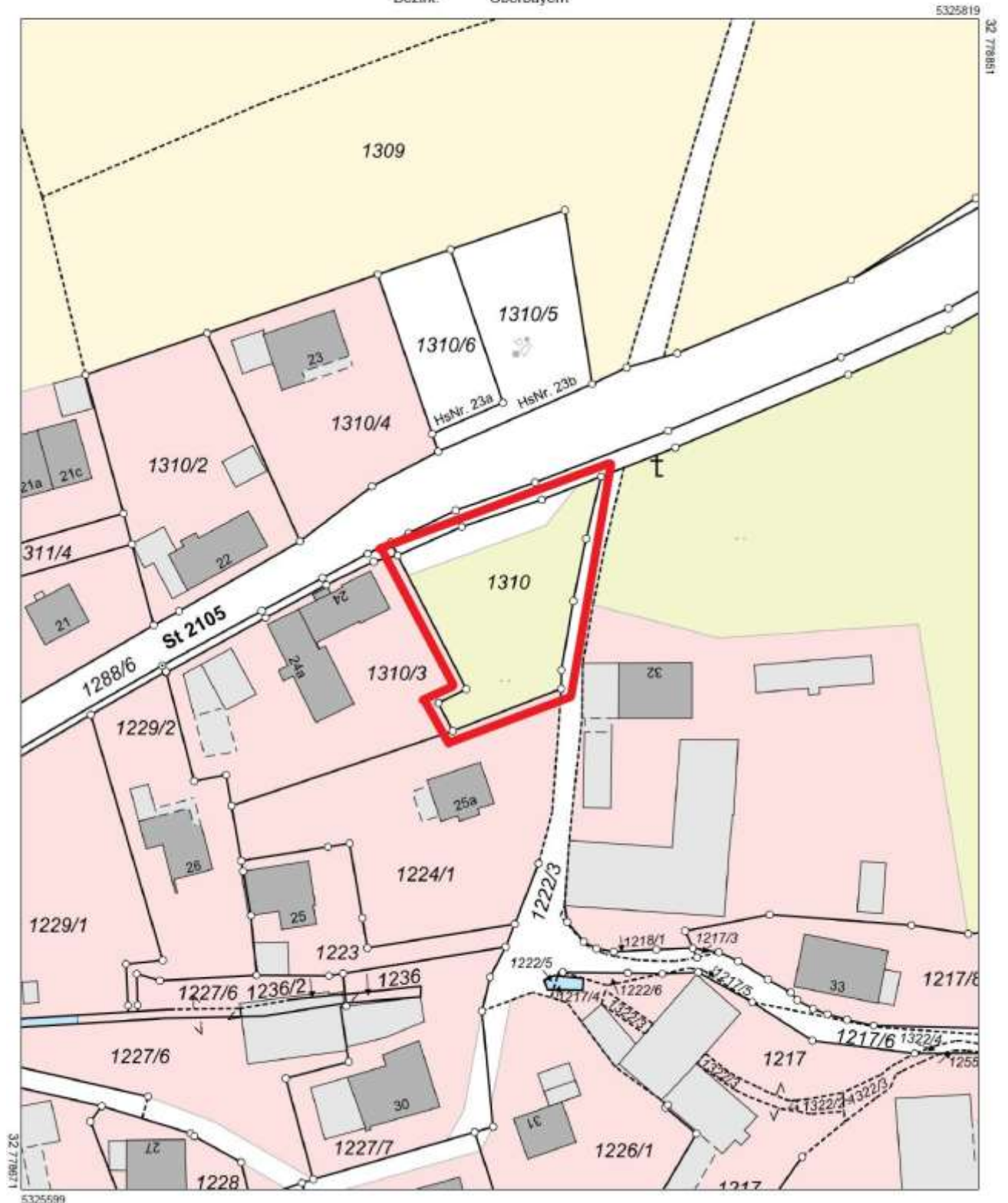
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein**
Salinenstraße 4
83278 Traunstein

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte

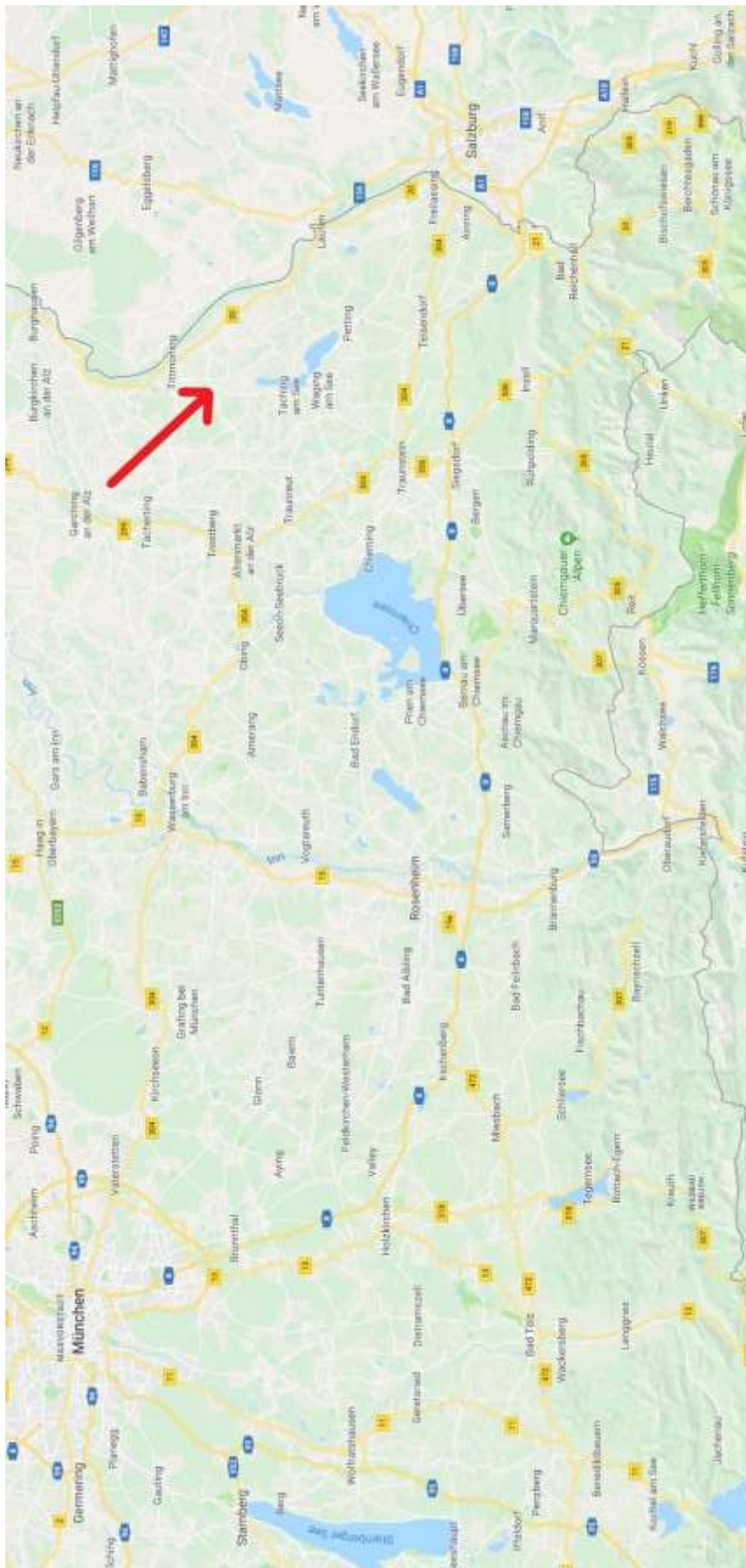
Erstellt am 24.03.2025

Flurstück: 1310
Gemarkung: Törring

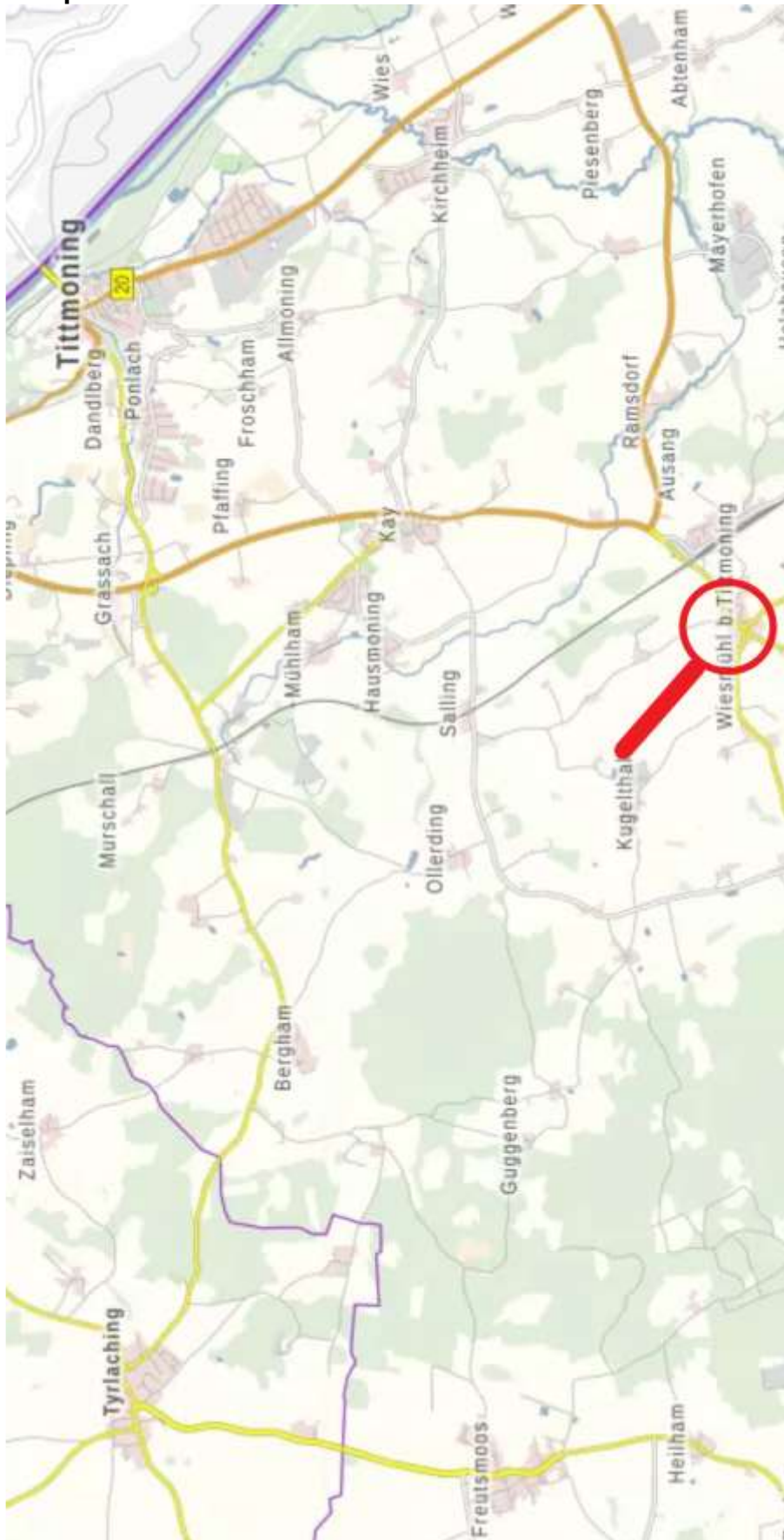
Gemeinde: Tittmoning
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



Umgebungsplan



Ortsplan





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

BILDER



Grundstück



Ostgrenze



Südgrenze



Westgrenze



Nordgrenze



Grund von Nordost



Grund von Südost

Ortsabrundungssatzung



Zeichenerklärung

A.) Planliche Festsetzungen

■■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Ortsabrundungsplans

B.) Planliche Hinweise

▨ best. Hauptgebäude
▤ best. Nebengebäude
1243 Flurstücksnummer
—○— best. Grundstücksgrenze

Satzung

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wiesmühl.

Aufgrund des § 34 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2.256) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.1985 (BayRS 2020-1-1-1) erläßt die Stadt Tittmoning mit Genehmigung des Landratsamtes Traunstein vom 17.11.1986 Nr. SG 40-M/TKS-em folgende Satzung:

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wiesmühl werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BBauG) nach § 34 BBauG. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BBauG.