

GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

(gemäß § 194 BauGB)

für das **Amtsgericht Traunstein**

Herzog-Otto-Straße 1, 83278 Traunstein

zum

Zwangsversteigerungsverfahren **4 K 62/22**



FINr.:1082/3, Wiese, Gemarkung: Salzberg

Adresse: **Unterer Schabl, 83471 Berchtesgaden**

Wertermittlungsstichtag: **13.06.2023**

Qualitätsstichtag: **13.06.2023**

Verkehrswert **unbelastet** **4.600 EUR**

..... Exemplar von 6

(1 Exemplar verbleibt beim Verfasser)

Das Gutachten umfasst insgesamt 20 Schreibseiten, 8 Anlageseiten, 8 Bilder

1. Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Allgemeine Angaben

1	Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein - Vollstreckungsgericht -
	Auftrag vom	15.März 2023
2	Aktenzeichen des Auftraggebers	Az.: 4K 62/22
3	Bewertungsgegenstand	FINr.: 1082/3,Wiese Gemarkung: Salzberg; 956 m ²
4	Straße, Hausnummer	Unterer Schabl
5	PLZ, Ort	83471 Berchtesgaden
6	Eigentümer	k.A.
7	Wertermittlungsstichtag	13.06.2023
8	Tag der Ortsbesichtigung	13.06.2023

Angaben zur Nutzung des Objektes

9	Nutzung	Wiese
10	Mieter /Pächter	nicht verpachtet

Angaben zum Grund und Boden

11	Bebauungsvorschriften	laut Flächennutzungsplan als Bauland Gültiger Bebauungsplan
12	Zuständiges Baurechtsamt	Bauamt Berchtesgaden
13	Zuständiges Grundbuchamt	Amtsgericht Laufen
14	Belastungen in Abt. II die auf Grund und Boden Wirken	siehe 10.2.
15	Auszug aus dem Grundbuch vom	16.02.2023 (es wird angenommen, dass bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen der Grundbucheintragen erfolgt sind)
16	Auszug aus dem Liegenschafts- kataster vom	20.03.2023
17	Grundbuch	Amtsgericht Laufen Grundbuch von Salzberg Band 34 Blatt 1184
18	Grundstücksgröße	956 m ²

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	9
9.2.4. Verkehrsanbindung	9
9.2.5. Immissionen/Beeinträchtigungen	9
10. Grundbuch	10
11. Grundstück: Größe, Zuschnitt, Beschaffenheit, Bebauung, Miete/Pacht, Baurecht, Erschließung, Bodenschätzung	11
12. Wertbeeinflussende Umstände	13
13. Wahl des Verfahrens	14
14. Ausgangsdaten	16
15. Bewertungen	17
16. Resümee	18
17. Feststellung des Verkehrswertes	19
18. Schlussklärung.....	20
21. Anlagen	21 ff

Anlagen

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

3. Auftraggeber des Gutachten

Amtsgericht Traunstein

- Vollstreckungsgericht –

Az.: 4K 62/22

4. Zweck des Gutachtens

Zum Zwecke „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers vom 15.03.2023 die Wertermittlung des Versteigerungsobjektes

FINr.: 1082/3, Wiese,
Gemarkung: Salzberg, 956 m²

zum Stichtag der Ortsbesichtigung, dem 13. Juni 2023 durchzuführen.

5. Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 15.03.2023 erteilten Auftrag
- die vom Sachverständigen am 13.06.2023 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 des Marktes Berchtesgaden Bauamt
- Auskünfte des Amtsgerichtes Laufen
 - Grundbuchamt –
- Auskünfte, Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Berchtesgadener Land
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- 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 24.05.2023 wurden die Beteiligten zum Termin am 13.06.2023 eingeladen.

Anwesend zum Ortstermin waren nur der Gutachter.
Das Objekt konnte komplett und ausführlich besichtigt werden.

Die Besichtigung dauerte ca. 15 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. 1082/3, Unterer Schabl, 83471 Berchtesgaden

Siehe Anlage A2 *Lageplan*

9.2.2. Makrolage

Siehe Anlage A3 *Umgebungsplan*

Die Marktgemeinde Berchtesgaden liegt im südöstlichsten Teil Bayerns im Landkreis Berchtesgadener Land nördlich des Königsees inmitten der Alpen.

Berchtesgaden hat mit seinen Ortsteilen ca. 7800 Einwohner und eine Fläche von ca. 35,63 km². Das Bewertungsobjekt liegt, südwestlich des Marktzentrums ca. 700 m entfernt. Ärzte, Schule, Kindergarten, Geschäfte für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Bäcker,..) sind vorhanden. Die Stadt Bad Reichenhall liegt ca. 18 km entfernt.

Seit Mitte des 19. Jahrhunderts ist Berchtesgaden aufgrund seiner Sehenswürdigkeiten und Naturdenkmale vor Ort und in der Umgebung ein beliebtes Touristenziel – bis in die 1990er-Jahre mit wachsenden Gästezahlen. Seit Ende des Zweiten Weltkriegs bildet der Ortsteil Obersalzberg wegen seiner Rolle in der Zeit des Nationalsozialismus eine weitere „Attraktion“, jedoch keineswegs nur als „Wallfahrtsstätte für Ewiggestrige“. Der Obersalzberg gehört bis heute unter anderem regelmäßig zum Besuchsprogramm amerikanischer Salzburg-Touristen.

Berchtesgadens Wirtschaftskraft beruht in der Hauptsache auf der touristischen Verwertung seiner Kulturgüter sowie der landschaftlichen und heilklimatischen Vorzüge innerhalb der hochalpinen Region. So sind laut dem Bayerischen Statistischen Landesamt nur wenige der in der Gemeinde sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer im produzierenden Gewerbe, jedoch mehr als die Hälfte mittelbar oder unmittelbar als selbstständige oder angestellte Dienstleister tätig. Laut eines Arbeitsberichts der ARL weist der „Beitrag des Tourismus zum Volkseinkommen (im Landkreis) Berchtesgadener Land (..) Anteile von mehr als 10 bis über 15% auf.“ Und laut einer Dokumentation des Ö.T.E von 2005 ist der „Großraum Berchtesgaden stark durch den Tourismus geprägt“. Allerdings sind die Zahlen der Gäste und ihrer Verweildauer seit 1991 rückläufig, so dass die Gemeinde als Mitglied der *Berchtesgadener Tourismus Land GmbH* neue Akzente setzen will und den Tourismus künftig umweltverträglicher zu gestalten sucht.

Die umliegenden Gemeinden leisten Beiträge zur Finanzierung zahlreicher, eigentlich allein vom Markt als Mittelzentrum zu schaffenden zentralen Einrichtungen, wie *Kur- und Kongresshaus* und dem Hallen- und Erlebnisbad *Watzmann Therme*.

Es gibt in Berchtesgaden keinen industriellen Großbetrieb, sondern lediglich kleinere Betriebseinheiten. Größter Arbeitgeber ist das Salzbergwerk mit 135 Arbeitnehmern, dem an zweiter Stelle die *Kurdirektion* (einschließlich der Saisonkräfte) mit 100 Beschäftigten folgt.

Die Gemeinde ist mit Sitz und Stimme im Zweckverband Tourismusregion Berchtesgaden-Königssee (bis 2004: *Fremdenverkehrsverband Berchtesgadener Land*) vertreten. Die im Ort ansässige *Kurdirektion Berchtesgaden* ist nicht nur Verwaltungssitz dieses Zweckverbandes, sondern u.a. auch der seit 2005 erstmals landkreisweit um Gäste werbenden Marketinggesellschaft Berchtesgadener Land Tourismus.

Seit Mitte des 19. Jahrhunderts ist Berchtesgaden aufgrund seiner Sehenswürdigkeiten und Naturdenkmale vor Ort und in der Umgebung ein beliebtes Touristenziel – bis in die 1990er-Jahre mit wachsenden Gästezahlen. Seit Ende des Zweiten Weltkriegs bildet der Ortsteil Obersalzberg wegen seiner Rolle in der Zeit des Nationalsozialismus eine weitere „Attraktion“, jedoch keineswegs nur als „Wallfahrtsstätte für Ewiggestrige“. Der Obersalzberg gehört bis heute unter anderem regelmäßig zum Besuchsprogramm amerikanischer Salzburg-Touristen.

Innerhalb der Gemeinde befinden sich drei der als *Big Five* bezeichneten touristischen Angebotsschwerpunkte des südlichen Landkreises: das Kehlsteinhaus, das Salzbergwerk und die *Watzmann Therme*. Das Salzbergwerk bietet Führungen durch einige Stollen sowie einen großen Salzheilstollen für Speläotherapien an. Es ist seit Jahrhunderten der größte Arbeitgeber der Gemeinde.

Noch bis in die 1990er-Jahre setzte man vorwiegend auf den Massentourismus als Wirtschaftsfaktor. Nach Angaben der Fremdenverkehrsverbände betrug die Zahl der Gästeankünfte im Jahr 2003 für den ganzen Landkreis 578.082, die der Übernachtungen 3.696.851 und die durchschnittliche Aufenthaltsdauer 6,4 Tage. Ihren Höhepunkt erreichten die Gästeankünfte 1991 mit 692.381 Gästen. Die enorme Zunahme um ca. 10 Prozent (von 1990 auf 1991) erklärte sich durch den erstmaligen Zustrom von Touristen aus den neuen Bundesländern. Seit 1991 nehmen die Zahlen, mit Ausnahme des Zeitraums von 1998 bis 2000, aber fortwährend ab. So wurden für die im Markt Berchtesgaden ansässigen Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten im Jahr 2003 noch 413.716 Übernachtungen bei einer durchschnittlichen Verweildauer von 5,0 Tagen gezählt, während sie 2008 zwar auf 440.751 Übernachtungen anstiegen aber die Verweildauer im Durchschnitt nur noch 4,3 Tage betrug. Noch eindeutiger ist der Trend für Beherbergungsbetriebe mit weniger als neun Gästebetten, wonach im Jahr 2003 noch 169.325 Übernachtungen bei einer Verweildauer von 7,2 Tagen gezählt wurden, für 2008 jedoch nur noch 148.954 Übernachtungen mit 6,4-tägiger Verweildauer.

Das Motto „Natürlich – Sportlich – Erlebnisreich – Gesund“, der 2005 gegründeten *Berchtesgadener Tourismus Land GmbH*, spiegelt eine neue touristische Ausrichtung wider. Berchtesgaden zählt neben Bischofswiesen, Marktschellenberg, Ramsau und Schönau zu den „heilklimatischen Gemeinden“ des Landkreises, der damit fünf der insgesamt 16 heilklimatischen Orte in Bayern aufweist.

Als Mitglied der Kooperation Alpine Pearls versucht Berchtesgaden zudem, neue Akzente zu setzen und den Tourismus umweltverträglicher zu gestalten. So werden seitdem beliebte Sportaktivitäten wie Skitourengehen und die Kombination aus Schneeschuhwandern und Snowboarden innerhalb des Nationalparks als problematisch für die dort lebende Fauna angesehen, insbesondere dann, wenn sie auch nachts ausgeführt werden. Dem wurden allerdings bislang nur erste „lenkungswirkende Maßnahmen“ für die Besucher entgegengesetzt, wie eine Beschilderung und die ehrenamtliche Betreuung solcher Maßnahmen.

Die getroffenen Maßnahmen scheinen jedoch bislang nur wenig zu wirken: So konnten 2014 für die in Berchtesgaden ansässigen Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten zwar mit 160.668 wieder erheblich mehr Übernachtungen verzeichnet werden, während allerdings die Aufenthaltsdauer bei nunmehr durchschnittlich 3,3 Übernachtungen pro Gast tendenziell weiter sinkt – Beherbergungsbetriebe mit weniger als neun Gästebetten verzeichneten 145.314 Übernachtungen und eine Aufenthaltsdauer von durchschnittlich 5,7 Übernachtungen pro Gast, so dass sich hier der Negativtrend eher fortsetzte bzw. auf niedrigem Niveau stagnierte.

Andere Wirtschaftszweige.

Nach den Zahlen des Bayerischen Landesamtes für 2008 haben von insgesamt 2.936 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern in Berchtesgaden nur 517 (17,6 Prozent) einen Arbeitsplatz im produzierenden Gewerbe. Daneben sind in der Land-, Forstwirtschaft und Fischerei 94 (3,2 Prozent), in Handel, Verkehr und Gastgewerbe 982 (33,5 Prozent), bei Unternehmensdienstleistern 277 (9,4 Prozent) und bei öffentlichen und privaten Dienstleistern 1.066 Arbeitnehmer (36,3 Prozent) beschäftigt. Ein großer Teil der Arbeitsplätze ist mit dem Tourismus in Verbindung zu bringen.

Berchtesgaden ist die Heimat von vielen Spitzenathleten des Wintersports und des Alpinismus.

Die am 17. Mai 1875 gegründete Alpenvereinssektion Berchtesgaden ist heute mit 10.680 Mitgliedern (Stand: 31. Dezember 2018) der größte Verein des Marktes.

Im Jahr 1906 folgte der *Skiklub Berchtesgaden* (SKB), der über die Abteilungen Ski Alpin, Ski nordisch und Biathlon sowie eine *Kinder- und Jugendskischule* für den Nachwuchs verfügt.

Der *Rodelclub Berchtesgaden* kurz RC Berchtesgaden wurde 1923 gegründet und ist einer der erfolgreichsten Rodelvereine der Welt. Er kann auf einen beeindruckenden Medaillenspiegel verweisen: 7-mal Gold, 6-mal Silber, 5-mal Bronze bei Olympischen Winterspielen, 30-mal Gold, 19-mal Silber, 17-mal Bronze bei Weltmeisterschaften und 23-mal Gold, 11-mal Silber, 8-mal Bronze bei Europameisterschaften (Stand: 2010).

Am Jenner in der Nachbargemeinde Schönau am Königssee fand das weltweit erste FIS-Skirennen unter Federführung des SK Berchtesgaden statt. Mannschaftshaus und Sporthalle des Bundesleistungszentrums Rennrodel mit der ersten kombinierten Kunsteisbahn der Welt am benachbarten Königssee für nationale und internationale Bob-, Rodel- und Skeletonwettbewerbe, befinden sich in Berchtesgaden. Auf der Schanzenanlage der Marktgemeinde Berchtesgaden am Kälberstein im angrenzenden Bischofswiesen werden auch FIS-Sprungwettbewerbe ausgetragen. Die *CJD-Christophorusschule Berchtesgaden* am Dürreck, in der Nachbargemeinde Schönau am Königssee, bietet Schülern die Möglichkeit Spitzensport und Schule zu verbinden.

So expandierte die *CJD-Christophorusschule Berchtesgaden* mit ihrem Hauptsitz am Dürreck im benachbarten Schönau am Königssee auf die Buchenhöhe in Berchtesgaden. Unter den vielen erfolgreichen deutschen Rodlern profitierte auch der gebürtige Berchtesgadener und mehrfache Olympiasieger Georg Hackl von den optimalen Bedingungen dieser Sportzentren. Der Bob- und Schlittenverband für Deutschland hat in Berchtesgaden seit

2000 seine Geschäftsstelle. Präsident des Verbandes ist der Berchtesgadener Josef Fendt, der einer der erfolgreichsten Rennrodler der 1970er-Jahre war.

Weitere Wintersport- und Alpinismusvereine gibt es als Skivereine früherer Gemeinden sowie im Bereich Eisstocksport und Eislauf sowie Wandern, Drachen- und Gleitschirmfliegen.

Der älteste Sportverein in Berchtesgaden ist die *Königl.-privil. Feuerschützengesellschaft Berchtesgaden*. Der *TSV Berchtesgaden*, gegründet 1883, hat als Turn- und Sportverein zwölf Abteilungen vor allem für den Breitensport. Die Abteilung Ringen erreichte schon Bundesliga-Niveau. Die zwölf Abteilungen sind: Basketball, BodyArt, Fußball, Judo, Leichtathletik, Nordic Walking, Ringen, Step-Aerobic, Tischtennis, Trampolin, Turnen, Volleyball. Daneben gibt es eine Reha-Sportgruppe. Eine Abteilung für die Wiederbelebung des Schäfflertanzes in Berchtesgaden soll demnächst aufgebaut werden.

Dazu kommen noch spezialisierte Sportvereine für diverse weitere Sportarten.

9.2.3. Mikrolage

Siehe Anlage A4 Ortsplan

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 1 km nördlich des Zentrums im Außenbereich, angrenzend an weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, entlang der Südgrenze verläuft ein Kiesweg. An der Nordgrenze befinden sich einige Bäume.

9.2.4. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt erreicht man über den Schablweg die Salzburgerstraße, diese führt in östlicher Richtung zur österreichischen Grenze. In westlicher Richtung führt sie zum Bahnhof.

In westlicher Richtung führt die Ramsauer Strasse (B 305) nach ca. 9 km nach Ramsau und weiter über Schneizlreuth nach Inzell und zur A8, in östlicher Richtung erreicht man über die Bahnhofstrasse das Zentrum.

Die Autobahn A8 ist die nächstgelegene Autobahn, sie verläuft zwischen Salzburg (Österreich) und München. Man erreicht Berchtesgaden über die Abfahrten Siegsdorf aus Westen kommend und Piding aus Osten kommend. Die nächsten Flughäfen sind München (ca. 140 km) und Salzburg (ca. 24 km), beide mit Bahnanschluss. Nächstgelegene Bahnstation Hauptbahnhof Berchtesgaden, die Bahnstrecke führt über Reichenhall nach Freilassing, von dort gelangt man nach Salzburg oder München

9.2.5. Immissionen/Beeinträchtigungen

Durch die Lage in einem Außengebiet sind nur ortsübliche Lärmimmissionen zu erwarten (z.B. Traktoren, Waldarbeiten,...). Diese finden keine Bewertung in der Wertermittlung. Während des Ortstermins waren keine Immissionen wahrnehmbar.

10. GRUNDBUCH²

10.1. Wohnung

Amtsgericht Laufen
Grundbuch von Salzburg
Band 34 Blatt 1184:

10.1.1 Bestandsverzeichnis

Abteilung I:

Lfd. Nr. 1

FINr.: 1082/3, Unterer Schabl, Wiese, 956 m²

10.1.2. Grundbuchinhalte

Abteilung II:

- Geh- und Fahrrecht

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abteilung III:

Dortige evtl. Eintragungen sind für den Verkehrswert nicht relevant.

Hinweis:

Eventuelle Eintragungen in Abteilung 2 werden - gemäß Beauftragung vom Amtsgericht Traunstein - 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.

11. GRUNDSTÜCK

Siehe Anlagen A2 Lageplan und A5 Bilder

11.1. Fl.Nr. 1082/3

Größe:	956 m ² der Flurnummer 1082/3
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Grundstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Salzberg. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Staatl. Vermessungsamtes Freilassing verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch als rechteckig zuzuordnen.
Beschaffenheit:	Das Grundstück steigt nach Nordosten hin steil an. Der Höhenunterschied zwischen Südwest und Nordost beträgt ca. 11 m. Der Untergrund ist nicht bekannt.
Bebauung:	Das Grundstück ist unbebaut.
Miete/Pacht:	nicht vermietet oder verpachtet
Baurecht:	§ 35 BauGB nach Auskunft des Bauamts Berchtesgaden
Erschließung:	Das Flurstück ist am besten über den Schablweg erreichbar. Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.
Bodenschätzung: (BodSchätzG)	Gesamt: 956 m ² 808 m ² Grünland 148 m ² Gehölz 773 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Wasserstufe (3), Klimastufe 7,9° - 7° C (b), Grünlandzahl 18 Ertragsmesszahl 139 Gesamtertragsmesszahl 139

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.

12. WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Grundbuch

Geh- und Fahrtrecht

Fazit:

Das Geh- und Fahrtrecht wird lt. Beauftragung des Gerichts nicht berücksichtigt und stellt nach Auffassung des Gutachters auch keine Beeinträchtigung für die Beschaffenheit als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Altlasten:

Zum Besichtigungszeitpunkt ergab sich für die Flurnummer kein Verdacht auf Altlasten.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Altlastenverdachtsmomente vorliegen, sind Sonderfachleute einzuschalten, da sich daraus eine Wertminderung für die Bewertungsgrundstücke ergeben könnte.

Hinweis:

Die Besichtigung erfolgte rein visuell. Erdoberfläche und Bauteile wurden nicht geöffnet. Inwieweit versteckte Mängel oder Instandhaltungsschäden der techn. Anlagen 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. Da vom Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte zur Verfügung gestellt werden, berechnet der Verfasser den Verkehrswert über den Bodenrichtwert.

14. AUSGANGSDATEN

Bodenrichtwerte und Vergleichspreise: FINr. 1082/3

Bodenrichtwert:

In der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses beim Landratsamt Berchtesgader Land zum 01.01.2022 wurde für den Bewertungsstandort veröffentlicht

Salzberg – Gebiet Nr. 17 - GFZ³ n. bek.
LW, F⁴ LW: 7,00 €/m², F: 5,00 €/m²

Vom Nachbarlandkreis Traunstein ist ein aktueller Marktbericht Landwirtschaft verfügbar der für Grünlandzahlen mit geringem Wert Abzüge vorsieht. Da vom GAA Berchtesgader Land kein solcher Bericht verfügbar war, wurde dem Gutachter auf Nachfrage empfohlen auf diesen Bericht zurückzugreifen.

Bei Grünlandzahlen von	0 – 10	80 % Abschlag
	11 – 35	30 % Abschlag

Darum werden die Abzüge wie folgt angesetzt:

30 % Abschlag: 7,00 € - (30 x 7,00 €/m²)/100 = 4,90 €

Somit ergibt sich für die Fläche von 808 m² Grünland mit einer Grünlandzahl von 18 ein Bodenrichtwert von **4,90 €/m²**.

Da die bewaldete Fläche mit 148 m² als klein einzustufen ist und sich nur wenig, bzw fast kein schlagfertiges Holz darauf befindet, ist vom zur Verfügung gestellten Bodenrichtwert des GAAs BGD ein Abschlag vorzunehmen. Dieser wird mit 20 % Abschlag angesetzt.

20 % Abschlag: 5,00 € - (20 x 5,00 €/m²)/100 = 4,00 €

Somit ergibt sich für die Fläche von 148 m² Forst ein Bodenrichtwert von **4,00 €/m²**.

Marktanpassung⁵:

Die Marktanpassung wurde schon bei den Werten die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt wurden berücksichtigt, da der Bodenrichtwert vom 01.01.2022 verwendet wurde.

³ GFZ ist eine Abkürzung für Geschossflächenzahl (BauNVO § 20)

⁴ LW,F = landwirtschaftliche Fläche, forstwirtschaftliche Fläche

⁵ Marktanpassung nach §193 BauGB V Nr.2 vom Gutachterausschuss zu erhalten

15. BEWERTUNGEN**Bodenwert:**

Landwirtschaftsfläche:

$$808 \text{ m}^2 \times 4,90 \text{ €/m}^2 = 3.959,20 \text{ €}$$

Forst

$$148 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = 592,00 \text{ €}$$

Gesamt:

$$956 \text{ m}^2 = 4.551,20 \text{ €}$$

Bodenwert**gerundet:****4.600,00 €**

16. RESÜMEE

Allgemein:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück, welches sich im Außenbereich befindet und nach § 35 BauGB bebaubar wäre. Der Wert wurde über das Vergleichsverfahren (über Bodenrichtwerte) berechnet.

Besonderheiten:

Das Objekt weist keine wesentlichen Eigenschaften auf, die sich werterhöhend auswirken.

Die vorhandenen Umstände wurden bereits in der Berechnung des Bodenwertes berücksichtigt.

Die objektspezifischen Merkmale wurden marktgerecht berücksichtigt.

17. FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

Verfahrenswahl:

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird das Bewertungsobjekt als Landwirtschaftliche Nutzfläche mit geringem Waldanteil eingestuft, für welches der Bodenwert berechnet wurde. Der Unterzeichner sieht keine Gründe, von dieser Einstufung abzuweichen. Es waren keine Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung verfügbar.

Es wurden alle objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigt, die Marktanpassung erfolgte.

Verkehrswert⁶:

Flurnummer 1082/3

unbelastet

4.600 €

(viertausendsechshundert Euro)

⁶ Der Verkehrswert ist in §194 BauGB definiert

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, Mittwoch 14. Juni 2023

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.

GEG 2020 zum 01. November 2020 in Kraft getreten.

Immobilienmarktbericht Landwirtschaft Ausgabe März vom Gutachterausschuss LK Traunstein

Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freilassing

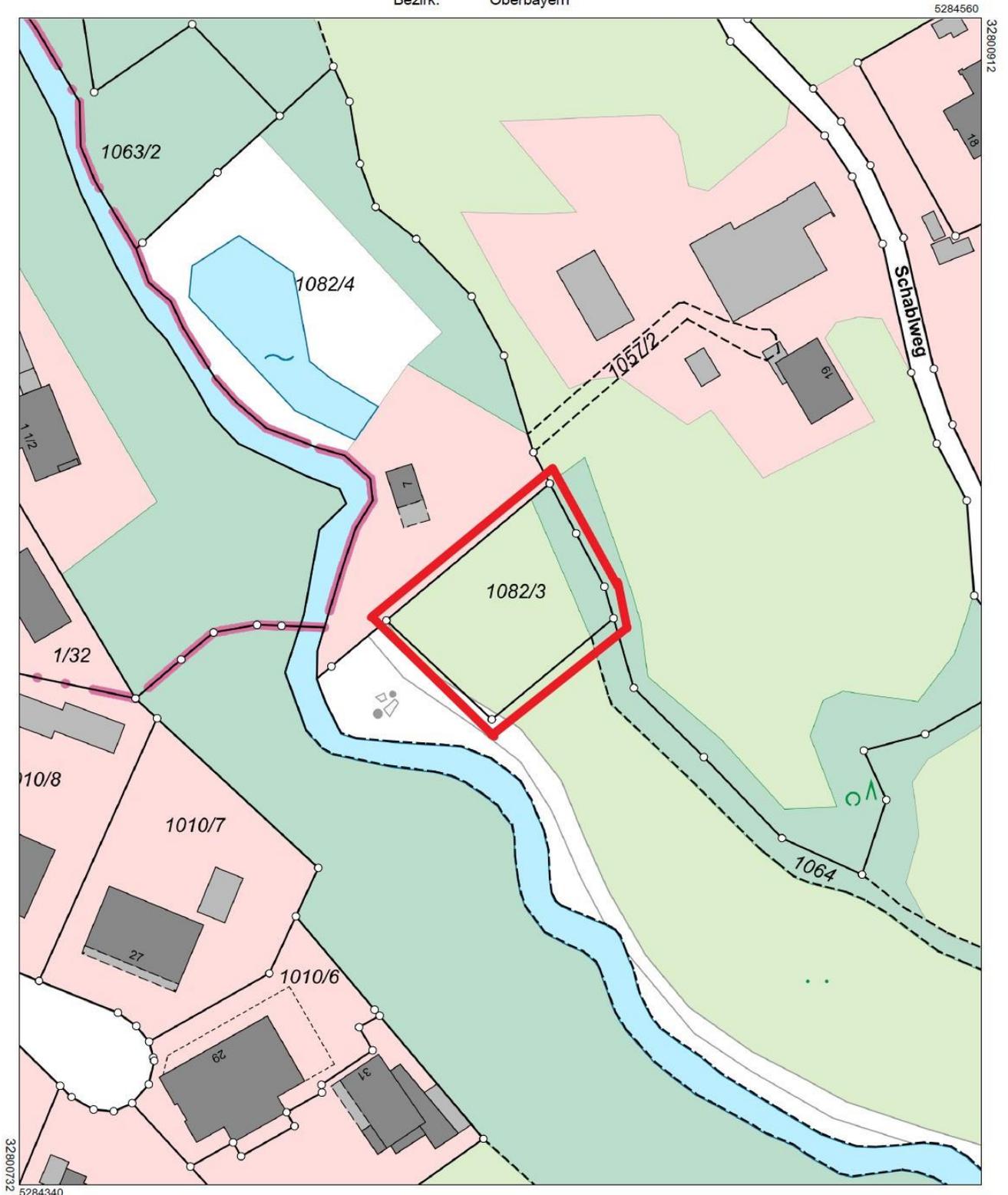
Fürstenweg 19
83395 Freilassing

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

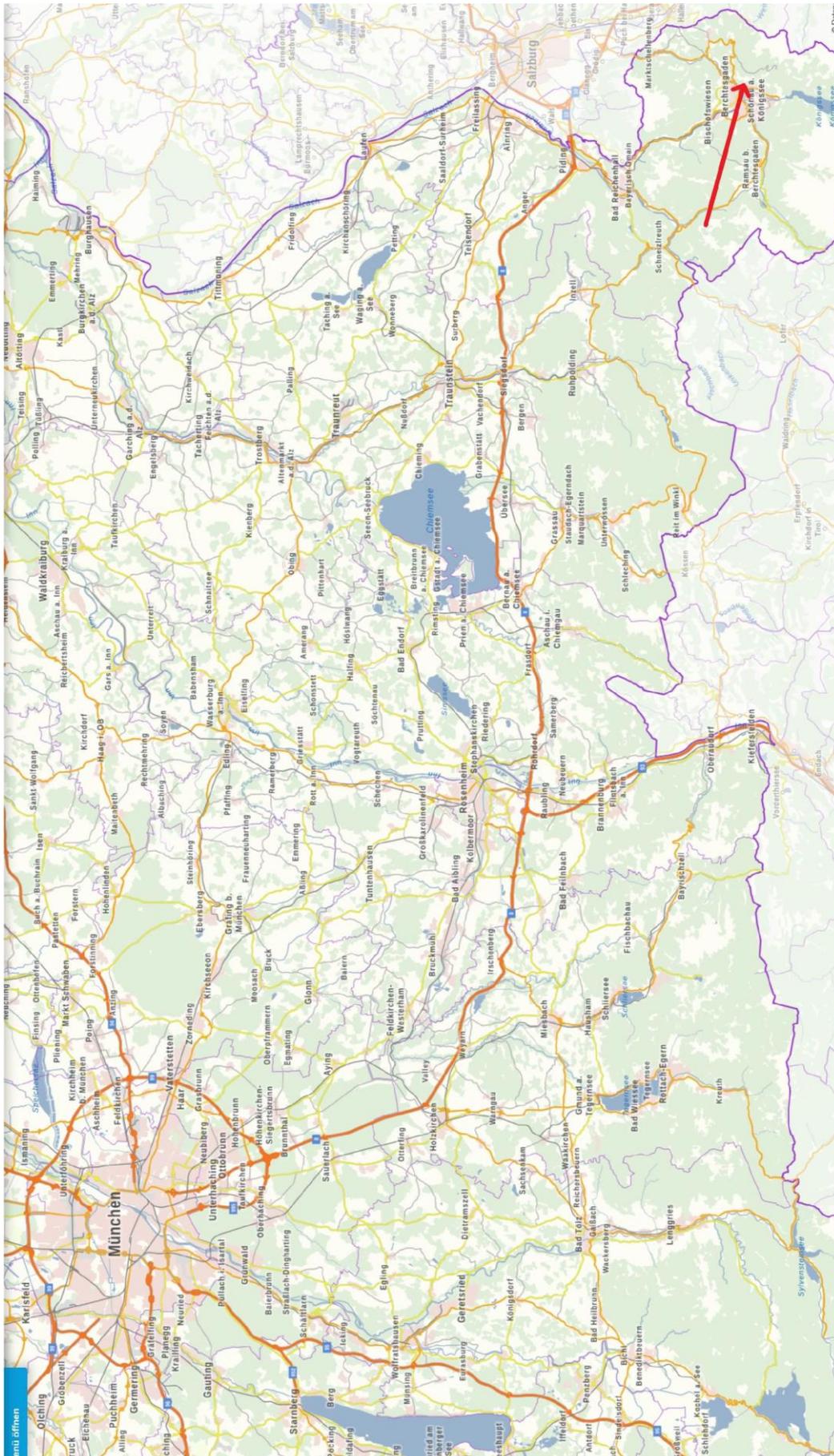
Erstellt am 20.03.2023

Flurstück: 1082/3
Gemarkung: Salzberg

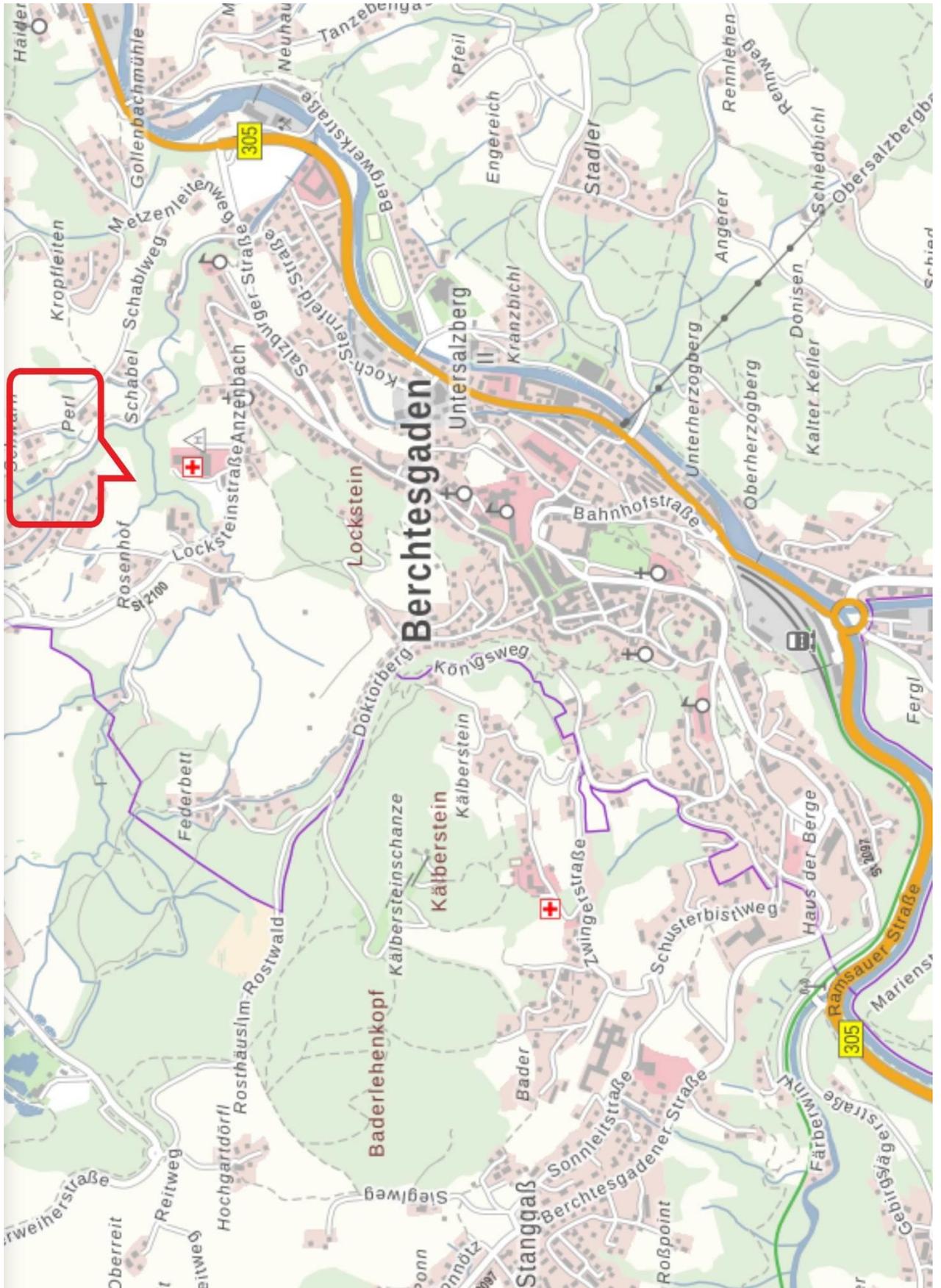
Gemeinde: Markt Berchtesgaden
Landkreis: Berchtesgadener Land
Bezirk: Oberbayern



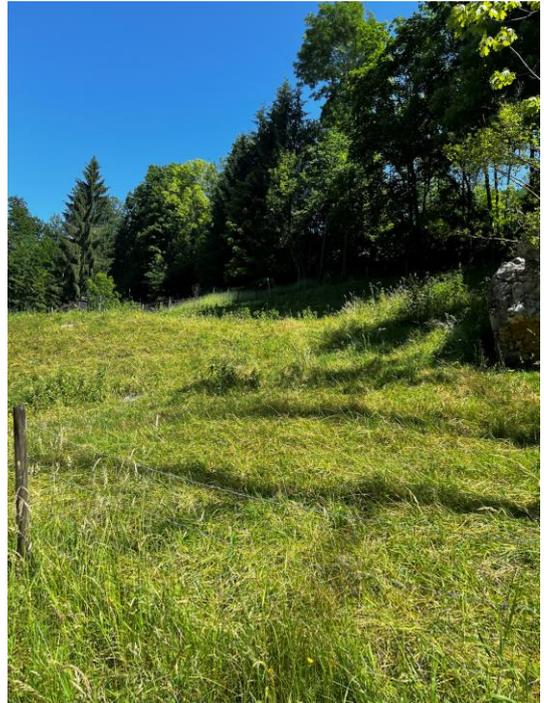
Umgebungsplan



Ortsplan







Flurnummer 1082/3



Südgrenze



Westgrenze



Ostgrenze



Nordgrenze (Waldanteil)



Weg nach Westen



und nach Osten