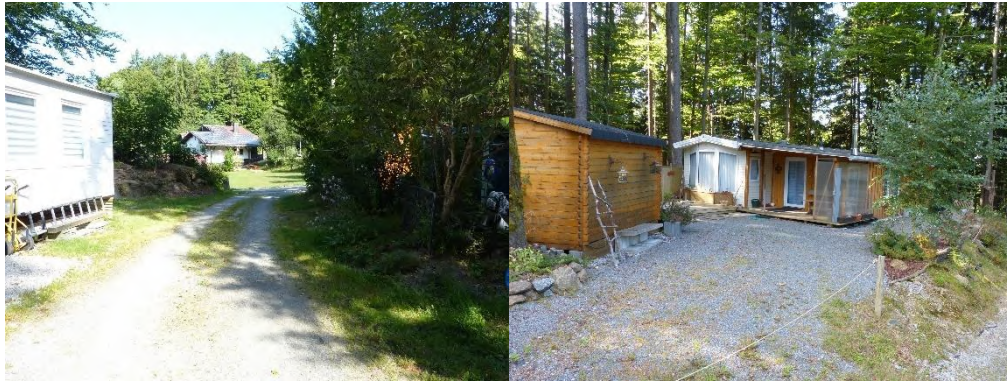




von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücken

Wertermittlung unbebauter Grundstücke

Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



**dipl. ing. (fh)
max weber**

architekt

im ebenfeld 8
94536 eppenschlag

tel: 09928-1665
max.weber@svweber.de

Grundstück in:	94518 Spiegelau - Klingenbrunn
	Ochsenberg
Flurstück:	69
Gemarkung:	Klingenbrunn
Bebauung:	<u>KEINE</u>
Auftraggeber:	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4 94032 Passau AZ.: 804 K 4/25
Wertermittlungstichtag:	25. August 2025
Ausfertigung:	4
Dieses Gutachten umfasst:	10 Seiten 8 Seiten Anlagen
Verkehrswert:	31.000,-- €

Eppenschlag, 16. September 2025

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Auftragsinhalt.....	3
1.3	Zweck der Wertermittlung	3
1.4	Stichtag	3
1.5	Ortsbesichtigung	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	3
2.1	Lagemerkmale	4
2.2	Beschaffenheitsmerkmale	5
2.3	Erschließungsanlagen	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3.	Bauliche Anlagen	7
3.1	Beschreibung	7
3.2	Überbauten.....	7
4.	Ermittlung des Bodenwertes	8
4.1	Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)	8
4.2	Bodenwertableitung	8
4.3	Grundstückslasten	9
4.4	Gesamtbodenwert.....	9

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Passau beauftragte mich mit Beschluss vom 15.06.2025 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das Grundstück Flurstück 69 in 94518 Spiegelau, Gemarkung Klingenbrunn.

1.2 Auftragsinhalt

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.

1.3 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswert im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.4 Stichtag

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag: **25.08.2025** (Tag der Ortsbesichtigung)

1.5 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 25.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin: Sachverständige für Immobilien- und
Forstbewertung

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschrift vom 13.05.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Lageplan 1:2.000
- Schreiben der Gemeinde bezüglich der Bebauung

Sonstige verwendete Unterlagen:

- Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses
- Übersichts- u. Lagepläne aus dem Bayern Atlas
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan von der Gemeinde Spiegelau
- Gutachten über Teilfläche Wald vom Forstbüro Vos

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Kreis	Freyung-Grafenau
Gemeinde	Spiegelau
Ort	nahe Klingenbrunn
Höhenlage	ca. 820 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt Freyung	30 km
Landeshauptstadt München	190 km
Bundesstraße	B533 von Freyung nach Grafenau ca. 12 km entfernt B85 von Passau nach Cham ca. 6 km entfernt
Autobahnzufahrt	A3/A92, Anschlussstelle Hengersberg mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 37 km entfernt
Bahnhof	Spiegelau, ca. 4 km entfernt Grafenau, ca. 12 km entfernt
Flughafen	Erding, ca. 160 km entfernt Linz, ca. 165 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das zu Bewertungsgrundstück liegt östlich der Ortschaft Klingenbrunn in unmittelbarer Nachbarschaft zum Campingplatz. Die Entfernung zum Gemeindehauptort Spiegelau beträgt ca. 3 Kilometer.

Infrastruktur

Die Ortschaft Klingenbrunn ist ein Ortsteil der Gemeinde Spiegelau. Die Gemeinde zählt ca. 3.900 Einwohner. Außer Gastronomie verfügt Klingenbrunn selbst über keine eigenen Versorgungseinrichtungen. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, Grund- und Hauptschule, sowie ärztliche Grundversorgung sind im Gemeindehauptort Spiegelau gegeben. Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich in der ca. 12 km entfernt liegenden Stadt Grafenau. Mit ca. 200.000 Gästeübernachtungen pro Jahr stellt der Fremdenverkehr einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Gemeinde dar. Ein hoher Freizeitwert ist insbesondere durch den Nationalpark mit seinem gut ausgebauten Wandernetz gegeben. Das Nationalpark-Informationszentrum mit diversen Freigehegen befindet sich ca. 10 km von Spiegelau entfernt. Die sonstige Wirtschaftsstruktur der Gemeinde ist von Kleinbetrieben geprägt.

Nachbarschaftsbebauung

Nach Nordwesten schließt der Campingplatz „Natur und Camping am Nationalpark“ an. Ansonsten ist das Grundstück von Waldflächen umgeben. An der Südostecke des Grundstücks grenzt ein Einzelanwesen an.

2.2 Beschaffenheitsmerkmale

2.2.1 Größe

Flurstück 69 $F = 10.717 \text{ m}^2$

2.2.2 Zuschnitt

Unregelmäßiger, nach Süden spitz zulaufender Grundstückszuschnitt

2.2.3 Oberflächengestalt

Hanglage nach Südwesten

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

2.3 Erschließungsanlagen

2.3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die südlich vorbeiführende Staatstraße 2132 erschlossen. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit auf die nordöstliche Teilfläche ist über den benachbarten Campingplatz auf Flst. 68 faktisch möglich. Diese Zufahrt ist grundbuchrechtlich jedoch nicht gesichert.

2.3.2 Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Abwasserentsorgung/Wasserversorgung:

Die Campingfahrzeuge und baulichen Anlagen auf der nordöstlichen Grundstücksteilfläche sind an die Anlagen des Campingplatzes angebunden. Diese sind wiederum an die öffentliche Kanalisation und Wasserversorgung angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist grundbuchrechtlich nicht gesichert.

Elektrizitätsversorgung:

Versorgung über Campingplatz, Leitungen sind grundbuchrechtlich nicht gesichert.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Klingenbrunn, Band 38, Blatt 1279

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 4

Flurstück 69, Ochsenberg, Mischwald

Größe 1 ha 07 a 17 m²

Abt. II, lfd. Nr. 1

Wasserbenützungsrecht an dem Grundstück hinsichtlich Teilfläche; eingetragen am 12.04.1902.

Abt. II, lfd. Nr. 2

Befristetes und bedingtes Campingplatzbetriebsrecht für die Gemeinde Spiegelau; eingetragen am 28.10.1981.

Abt. II, lfd. Nr. 3

Auflassungsvormerkung (bedingtes und befristetes Wiederkaufsrecht) für die Gemeinde Spiegelau; eingetragen am 28.10.1981.

Abt. II, lfd. Nr. 8

Testamentsvollstreckung ist angeordnet eingetragen am 18.02.2015

Abt. II, lfd. Nr. 10 und 11

Erbanteil ist wegen einer Forderung gepfändet für den Freistaat Bayern eingetragen am 26.07.2024 und 13.12.2024

Abt. II, lfd. Nr. 12

Das Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Miterben ist eröffnet eingetragen am 24.01.2025

2.4.2 Grundstücksrechte

Keine bekannt

2.4.3 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan ist das gesamte Grundstück als Fläche der Forstwirtschaft dargestellt. Ein Baurecht oder eine Bauerwartung besteht nicht.

2.4.4 Bauordnungsrecht

Für die Nutzung als Campingfläche oder den Bestand der baulichen Anlagen auf dem Grundstück liegen keine Baugenehmigungsunterlagen vor.

2.4.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Fläche der Forstwirtschaft, keine Erschließungsbeiträge angefallen.

2.4.6 Vermietung/Verpachtung

Die für Campingzwecke genutzte nordöstliche Teilfläche ist an mehrere Dauer-mieter vermietet (Auskunft Eigentümer des Campingplatzes). Die Abrechnung für die Energie- und Wasserversorgung erfolgt über den Betreiber des benach-barten Campingplatzes. Die Pachtzahlungen für die Grundstücksfläche gehen an den Grundstückseigentümer.

3. Bauliche Anlagen

3.1 Beschreibung

Auf der nördlichen Grundstücksteilfläche befinden sich mehrere Dauercampingstellflächen. Drei Stellflächen wurden von den Nutzern überbaut. Es wurden zunächst Wohnwägen aufgestellt, welche mittels Holzkonstruktionen überdacht wurden. Im Anschluss an die Wohnwägen wurden auch überdachte Vorbereiche erstellt, welche seitlich mit Kunststoff- oder Holzmaterialien geschlossen wurden. Die Stellflächen und deren Zufahrten sind mit Schotter befestigt.

Bei der Bewertung gehe ich davon aus, dass es sich bei den baulichen Anlagen um nicht mithaftende Bestandteile des Grundstücks, sogenannte **Scheinbestandteile gem. §95 BGB**, handelt.

Gemäß §95 (1) BGB gehören zu den Bestandteilen eines Grundstücks solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind.

Die baulichen und beweglichen Anlagen auf dem Grundstück wurden von den jeweiligen Pächtern eingebracht und sind in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass diese Sachen nach Beendigung des Pachtverhältnisses bzw. nach eventueller behördlicher Rückbauanordnung von den Eigentümern wieder entfernt werden.

3.2 Überbauten

Überbauten auf dem Bewertungsgrundstück Flst. 69:

An zwei Stellen entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze wurde das Bewertungsgrundstück von Campinganlagen auf dem Nachbargrundstück überbaut. Es handelt sich um kleinere Flächen mit insgesamt ca. 15 m². Die Überbauten gingen vom Nachbargrundstück aus.

Überbauten auf dem Nachbargrundstück Flst. 2299 (Forstgrundstück):

An drei Stellen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze wurde ein kleiner Teil der Campinganlagen auf dem Nachbargrundstück Flst. 2299 errichtet. Die Überbaufläche beträgt ca. 4 m². Der Überbau ging vom Bewertungsgrundstück aus.

Überbauten auf dem Nachbargrundstück Flst. 68 (Campingplatz):

Ein kleiner Teil der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück wurde auf dem Nachbargrundstück Flst. 68 errichtet. Die Überbauflächen betragen insgesamt ca. 20 m². Die Überbauten gingen vom Bewertungsgrundstück aus.

4. Ermittlung des Bodenwertes

4.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Wert des Grund und Bodens in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für die annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie wurden unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung und der baurechtlichen Vorschriften für baureife Grundstücke ermittelt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Freyung-Grafenau hat für die Gemeinde Spiegelau mit den umliegenden Ortschaften zum Stand 01. 01. 2024 folgende Bodenrichtwerte festgelegt:

Ortsbereich	Bodenrichtwert
Landwirtschaftliche Flächen	3,00 €/m ²
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Bewuchs	1,00 €/m ²

4.2 Bodenwertableitung

Bildung von Teilflächen:

Das Gesamtgrundstück gliedert sich in zwei Nutzungsbereiche. Der nördliche Flächenbereich A mit einem Flächenanteil von 1.160 m² wird als Campingplatz genutzt. Der südliche Flächenbereich B mit ca. 9.557 m² ist als Fläche der Forstwirtschaft einzustufen. Für die Ableitung des Bodenwertes werden die beiden Teilflächen jeweils separat ermittelt und dann zu einem Gesamtwert addiert.

Teilfläche A Campingplatz:

Der Bodenwert der als Campingplatz genutzten Teilfläche orientiert sich am Wert der Fläche der Forstwirtschaft. Grund hierfür ist, dass aufgrund der Lage im Außenbereich und dem Fehlen von Baugenehmigungen für die baulichen Anlagen kein Baurecht und keine Bauerwartung unterstellt werden kann. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche der Forstwirtschaft dargestellt. Eine anderweitige Nutzung ist planungsrechtlich nicht möglich.

Die Wertableitung erfolgt auf Basis des Bodenrichtwertes für Flächen der Forstwirtschaft. Die Fläche ist teilweise mit Schotter befestigt und teilweise terrassiert. Eine Nutzung innerhalb der forstwirtschaftlichen Nutzung als Holzlagerfläche oder für die Holzbearbeitung ist möglich. Nachteilig ist aber auch bei dieser Nutzung, dass eine Zufahrt nur über die im Süden liegende Staatstraße gesichert ist. Aufgrund der erweiterten Nutzungsmöglichkeit erachte ich einen Wertansatz vom doppelten des Bodenrichtwertes für Flächen der Forstwirtschaft ohne Bestockung als markt gerecht.

Relativer Bodenwert:

Bodenrichtwert für Flächen der Forstwirtschaft, ohne Bestockung:	1,00 €/m ²
Werterhöhung 100 % wegen erweiterter Nutzungsmöglichkeit als Holzlagerfläche:	1,00 €/m ²
Relativer Bodenwert, Teilfläche A:	2,00 €/m ²

Teilfläche B – Fläche der Forstwirtschaft:

Bei der südlichen Grundstücksteilfläche mit 9.557 m² handelt es sich um eine reine Fläche der Forstwirtschaft. Die Wertermittlung dieser Flächen erfolgte in einem separaten Gutachten vom 26.08.2025 durch Herrn Dipl.-Forstwirt Uwe Vos.

Das nachfolgende Ergebnis wurden diesem Gutachten entnommen.

Relativer Bodenwert einschl. Bestockung
gem. Gutachten des Forstbüros Vos:

3,03 €/m²

4.3 Grundstückslasten

Nach dem Grundbuchauszug vom 13.05.2025 sind aus Abteilung II des Grundbuches Lasten und Beschränkungen ersichtlich, die den Wert des Grundstückes beeinflussen können. Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben diese in der Wertermittlung unberücksichtigt. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

4.4 Gesamtbodenwert

Teilfläche A – Fläche der Forstwirtschaft ohne Bestockung:

1.160 m² x 2,00 €/m² = 2.320,-- €

Teilfläche B - Fläche d. Forstwirtschaft:

9.557 m² x 3,03 €/m² = 28.958,-- €

Gesamtfläche: = 31.278,-- €

rd. 31.000,-- €

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird 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.

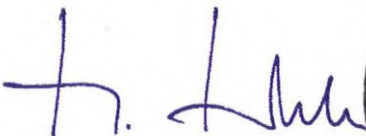
Eppenschlag, 16. 09. 2025

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

Von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern
in Passau öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss der Landkreise Regen und Freyung-Grafenau
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Im Ebenfeld 8, 94536 Eppenschlag
Telefon 09928/1665


Dipl. Ing. (FH) Max Weber



Vorstehende Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und nur für den vereinbarten Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und der Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieser Wertermittlung ausdrücklich untersagt.

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5	Flächennutzungsplan
Anlage 6-8	Fotos