

Dipl.-Ing. Gabriele Brandau
Sachverständige für Immobilienbewertung
Immobilienökonom (ebs)



Öffentlich bestellt und vereidigt
IHK München und Oberbayern
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Mühldorfer Str. 60, 84419 Schwindegg
Tel.: 08082 - 226163
Fax: 08082 - 226187
www.immowert-brandau.de
e-mail: info@immowert-brandau.de

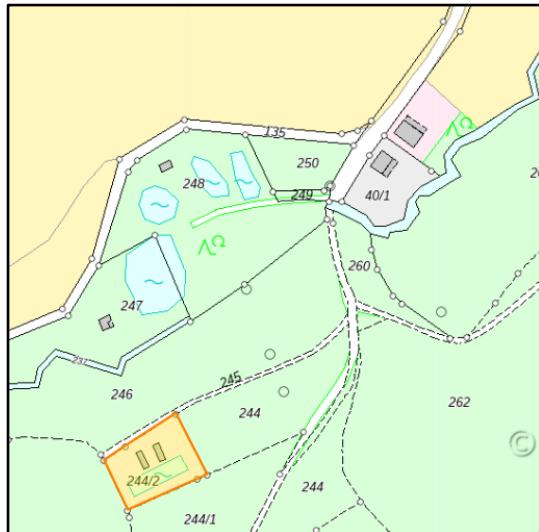
Wertermittlungsgutachten

GA 230801 vom 02. November 2023

Auftraggeber

Amtsgericht Mühldorf a. Inn
Abteilung für Vollstreckungssachen
Innstraße 1, 84453 Mühldorf a. Inn

AZ K 13 / 22



Fl.Nr. 244/2, Gmkg. Lauterbach (Heldenstein)

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen	3
2 Allgemeine Angaben	4
3 Objektbeschreibung	5
3.1 Grundbuchangaben	5
3.2 Lagebeschreibung	6
3.3 Grundstücksangaben	9
3.4 Planungs- und baurechtliche Situation	10
4 Bewertung	11
4.1 Allgemeines	11
4.2 Begründung der Verfahrenswahl	12
4.3 Vergleichswertermittlung	12
4.3.1 Vergleichskauffälle im Landkreis Mühldorf a. Inn	13
4.3.2 Vergleichskauffälle im Landkreis Altötting	13
4.3.3 Marktauswertung im Landkreis Traunstein	14
4.3.4 Auswertung aller Kauffälle	14
4.3.5 Berechnung des Grundstückswertes	15
5 Verkehrswert	15
6 Fotodokumentation	16

1 Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt gem. § 194 BauGB sowie den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Wertermittlungsrichtlinien (WertR06) in der aktuellen Fassung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für diesen Zweck bestimmt. Es ist urheberrechtlich geschützt und darf von Dritten oder für einen anderen als den angegebenen Zweck nicht verwendet werden.

Das Gutachten begründet insofern keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Die Unterzeichnerin übernimmt für die Richtigkeit und die Vollständigkeit zur Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Das Gutachten wird in fünf Fertigungen und als pdf-Datei erstellt. Eine Archivausfertigung bleibt bei der Sachverständigen.

Lizenzhinweis

Es wurde ausschließlich lizenziertes Kartenmaterial der bayerischen Vermessungsverwaltung verwendet.

Die bayerische Vermessungsverwaltung hat an diesem Kartenmaterial ein Urheberrecht.

Diese Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und anderen Nutzungen zugeführt werden.

Hinweis Urheberrecht

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden.

2 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Mühldorf a. Inn
Abteilung für Vollstreckungssachen
Innstrasse 1
84453 Mühldorf a. Inn

Beschluss

vom 26.07.2023

AZ K 13 / 23

„Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.“

Bewertungsobjekt

Flst. 244/2, Gmkg. Lauterbach
84431 Heldenstein

Verwendungszweck

Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins

Stichtage

Qualitätsstichtag¹ 30. Oktober 2023

Wertfeststellung Tag der Gutachtenerstellung

Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung durch die Sachverständige Dipl.-Ing. Gabriele Brandau erfolgte am 30.10.2023 ohne weitere Beteiligte und nur von der Flurstücksgrenze aus.

Das Flurstück selber konnte nicht betreten werden, da eingezäunt und verschlossen. Der Zutritt wurde nicht ermöglicht.

Grundlagen

- Grundbuchauszug
- Flurkartenausschnitt
- Bodenrichtwerte LK Mühldorf
- Auszüge aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses am LRA Mühldorf und Altötting
- Marktauswertung LK Traunstein
- Diverse Auskünfte der Gemeindeverwaltung Heldenstein
- Persönliche Inaugenscheinnahme des Objektes
- Diverse Marktinformationen
- Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur

Die Richtigkeit der Angaben, die die mir vorgelegten Unterlagen enthalten, wird, soweit nicht augenscheinliche Abweichungen feststellbar sind, vorausgesetzt.

¹ § 2 (4 + 5) ImmoWertV:

der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Gesetze und verwendete Fachliteratur

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kleiber, 9. Auflage

Recherchen

- Vermessungsverwaltung
- Gemeindeverwaltung Heldenstein
- Eigene Datenerhebungen
- Einschlägige Immobiliendienste
- Eigene örtliche Aufzeichnungen

3 Objektbeschreibung

3.1 Grundbuchangaben

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Traunstein				
Grundbuch von Trostberg, Band 110, Blatt 3813				
BV Ifd. Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
1 bis 3		gelöscht		
4	244/2	Holzwiesen	Gebäude- und Freifläche Wasserfläche	1.380

Abt. I – Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hierzu keine Angabe im Gutachten

Abt. II – Lasten und Beschränkungen

Zwangsvorsteigerungsvermerk vom 21.06.2023

Abt. III – Hypotheken und Grundschatzungen

Eintragungen in Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, weil diese bei Verkauf entweder gelöscht oder auf den Kaufpreis angerechnet werden.

3.2 Lagebeschreibung

<u>Makrolage</u>	<u>Regierungsbezirk</u>	Oberbayern
	<u>Landkreis</u>	Mühldorf
<u>Ort</u>	Heldenstein, Ortsteil Lauterbach	
<u>Einwohner</u>	2.810 Einwohner	
<u>Bildungseinrichtung</u>	Kita, Volksschule	
<u>Straßenanbindung</u>	A 94, B 12, MÜ 2059	
<u>Bahnanbindung</u>	Regionalbus	
<u>Flughafen</u>	Flughafen „F.-J. Strauß“, ca. 68 km	

Zusammenfassend

Heldenstein ist eine ländlich geprägte Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Mühldorf.



Übersichtsplan (nicht maßstäblich)

VerkehrIndividualverkehr

Über die B 12 direkte Anbindung an die A 94 und das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.

Entfernungen

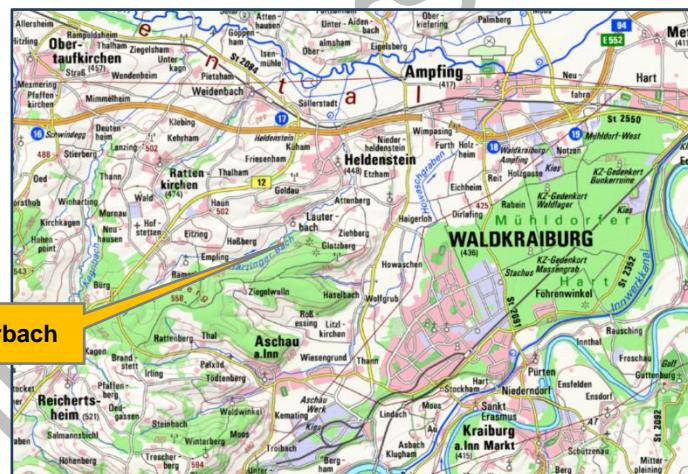
Kreisstadt Mühldorf	ca. 16 km
Heldenstein	ca. 2 km
Waldkraiburg	ca. 6 km
Ampfing	ca. 6 km
LH München	ca. 70 km

ÖPNV

DB –

Regionalverbindung in Ampfing (München – Simbach),

Regionalbus und private Busunternehmen.



Umgebungsplan (nicht maßstäblich)

Infrastruktur

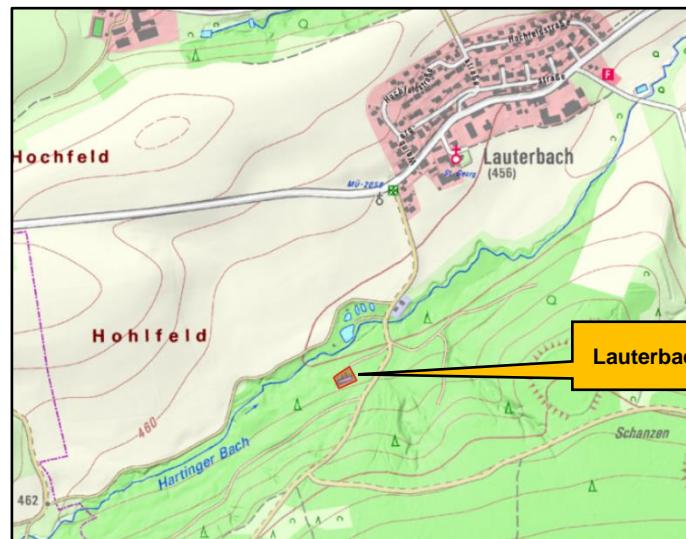
Heldenstein verfügt entsprechend der Ortsgröße über vorschulische und schulische Einrichtungen.

Ein Supermarkt (EDEKA) findet sich im Ortszentrum von Heldenstein und ist fußläufig nicht zu erreichen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich im nahegelegenen Waldkraiburg oder Ampfing, je ca. 6 km entfernt.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Ampfing.

Mikrolage

Das gegenständliche Grundstück liegt in der Gemarkung Lauterbach, südlich von Heldenstein im Lauterbacher Holz. Nördlich vom Objekt verläuft der Hartinger Bach in etwa 30 m Entfernung.



Ausschnitt Ortsplan (nicht maßstäblich)

3.3 Grundstücksangaben

Beschaffenheit

Gestalt rechteckig

Größe 1.380 m²



Flurkartenausschnitt mit Höhenlinien (nicht maßstäblich)

Nutzung

Fläche der Land- / Forstwirtschaft,
Freizeitgrundstück mit Teich und 2 Schuppen



Luftbild (nicht maßstäblich)

Topographie	leicht abschüssige Lage
Erschließung	im bauplanungsrechtlichen Sinn nicht erschlossen; Zuwegung über Forstweg Die Gebäude sind, nach Auskunft der Gemeindeverwaltung, nicht an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ange- schlossen
Einzäunung	Das Grundstück ist vollständig mit einem Maschendrahtzaun um- schlossen
Bebauung	2 größere Holzschuppen
Pflegezustand	Nach äußerem Anschein weisen die Holzschuppen starke Be- schädigungen auf und werden als <u>nicht werthaltig</u> eingestuft. Das gesamte Flurstück ist ungepflegt und beginnt zu verwildern. Der aufstehende Baumbestand ist eher minderwertig und nicht für eine wirtschaftliche Verwendung geeignet.

3.4 Planungs- und baurechtliche Situation

Bauleitplanung

Zur Bauleitplanung gehören laut BauGB der Flächennutzungsplan (FNP) bzw. der Bebauungsplan (BBP).

Der FNP ist als vorbereitender, außer für die den Plan aufstellende Gebietskörperschaft nicht rechtsverbindlicher Bauleitplan definiert, während der BBP allgemein geltende rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Grundstücken, die nicht im Umgriffsbereich eines rechtskräftigen BBP liegen, ergibt sich nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, bzw. § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

Nach § 34 BauGB sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bewertungsobjekt

Nach Auskunft des örtlich zuständigen Bauamtes befindet sich das Objekt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Grundstück als „Fläche der Landwirtschaft“ dargestellt.

Entwicklungszustand

Das Flurstück 244/2, Gmkg. Lauterbach, ist als „Fläche der Land- und Forstwirtschaft“ i.S. § 3 (1) ImmoWertV einzustufen.

4 Bewertung

4.1 Allgemeines

Der Begriff des Verkehrswertes ist definiert in § 194 BauGB.
Er lautet:

Der Verkehrswert 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.

D.h., es soll bestimmt werden was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Grundstück zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Bewertungsmethoden

Zur Ermittlung dieses Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei Methoden zur Verfügung

1. der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

das Vergleichswertverfahren

das sich allerdings nur bei sehr sich ähnelnden Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen oder bei der Ermittlung des Wertes des unbebauten Grundstückes

2. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauten und der Außenanlagen

das Sachwertverfahren

3. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge, die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert und der Diskontierung eines möglichen Verkaufserlöses oder eines Liquidationswertes zum Ende der Bewirtschaftung

das Ertragswertverfahren

Die Summe aller Barwerte ist der Ertragswert.

4.2 Begründung der Verfahrenswahl

Die Auswahl des oder der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren muss sich grundsätzlich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Bei dem hier gegenständlichen Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich welches bauplanungsrechtlich als landwirtschaftliche Fläche deklariert ist.

Tatsächlich wurde das Grundstück wohl als Freizeitgrundstück genutzt.

Derartige Grundstücke sind zumeist sehr individuell und werden selten gehandelt.

Eine gewerbliche Nutzung (Fischzucht) scheidet auf Grund der geringen Größe und der Erschließungssituation aus.

Die aufstehenden Sachwerte sind von untergeordneter Bedeutung.

Die Bodenrichtwerte der landwirtschaftlichen Flächen sind für Freizeitgrundstücke nur sehr bedingt geeignet, da hier andere Kriterien der Kaufentscheid zugrunde liegen.

Aus vorgenannten Gründen wird zur Ableitung des Verkehrswertes allein das Vergleichswertverfahren gem. § 24-26 ImmoWertV herangezogen

4.3 Vergleichswertermittlung

Allgemeines

Der Wert eines Grundstückes ist in jedem Fall im Vergleich zu ermitteln, und zwar, soweit möglich, im unmittelbaren Vergleich mit anderen, vergleichbaren Grundstücken, oder, soweit vorhanden, unter Verwendung der Werte einer Richtwertkarte oder Richtwertliste, die gemäß § 196 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbriefter Verkäufe ermittelt werden.

Da im Landkreis Mühldorf a. Inn nur wenige Kauffälle mit gleicher oder ähnlicher Nutzung zur Verfügung gestellt werden konnten, werden auch aus den benachbarten Landkreisen Altötting und Traunstein Kauffälle herangezogen.

Die Kauffälle sind teilweise schon älter.

Neuere Kauffälle für derartige Grundstücke konnten leider nicht gefunden werden.

4.3.1 Vergleichskauffälle im Landkreis Mühldorf a. Inn

Landkreis Mühldorf a. Inn					
Kauffall	VK-Datum	Grundst. m ²	Preis in €	Preis in €/m ²	Bemerkungen
1	19.09.12	19.420	80.010	4,12	SO-Gebiet mit Zweckbestimmung Freizeiteinrichtung / Weideflächen für Pferde
2	03.12.13	7.660	42.973	5,61	Weiher / Baumbestand
3	03.04.14	4.261	49.982	11,73	Gartengrundstück, eingezäunt / landschaftsgärtnerisch angelegt mit 3 Teichen / Gartenhaus und Geräteschuppen
4	28.01.16	492	10.002	20,33	Teichgrundstück
Anzahl Kaufpreise					4 Stck.
niedrigster Preis					4,12 €/m ²
höchster Preis					20,33 €/m ²
arithm. Mittelwert					10,45 €/m²
Standardabweichung					7,37 €/m ²
Korrelation Preis / Kaufjahr					0,96
Korrelation Preis / Flächengröße					-0,83
Median (Zentralwert)					8,67 €/m²

4.3.2 Vergleichskauffälle im Landkreis Altötting

Kauffall	VK-Datum	Grundst. m ²	Preis in €	Preis in €/m ²	Bemerkungen
1	22.02.10	1.658	4.000	2,41	Landwirtsch. Fläche / Wald / Wasserfläche / Bachlauf / Nähe zur Wohnbebauung
2	19.10.07	293	1.500	5,12	Fischweiher im Wohngebiet
3	19.09.01	4.508	10.481	2,33	Wald / Weiher mit Fischbecken
5	03.05.07	515	5.150	10,00	Holzlagerplatz / Erholungsfläche
8	23.10.06	3.845	6.000	1,56	Freizeitgrundstück mit Hütte
11	15.05.04	1.201	8.500	7,08	Grünland / Lagerplatz / Gartenfläche
12	25.06.04	4.073	10.000	2,46	Freizeitgrundstück mit Hütte
16	20.09.11	8.689	70.000	8,06	Freizeitgrundstück mit Wochenendhäuschen und Schuppen
Anzahl Kaufpreise					8 Stck.
niedrigster Preis					1,56 €/m ²
höchster Preis					10,00 €/m ²
arithm. Mittelwert					4,88 €/m²
Standardabweichung					3,18 €/m ²
Korrelation Preis / Kaufjahr					0,33
Korrelation Preis / Flächengröße					-0,08
Median (Zentralwert)					3,79 €/m²

4.3.3 Marktauswertung im Landkreis Traunstein

Der Gutachterausschuss am Landratsamt Traunstein veröffentlicht eine

„Marktauswertung Freizeitgrundstücke mit/ohne Hütte, Außenbereichslagen, teils Seezugang, teils in den Bergen, 2005 – 2018“

Ergebnis im Überblick nach Lage differenziert:

Lagen an Seen mit Hütte blau markiert, 12 Daten, gemittelter Wert/ 54.--€/qm/inkl. Hütte/gerundet

Lagen Wald/Wiese/kein Seezugang, teils Almen, 24 Daten, gemittelter Wert/28.--€/qm/inkl. Hütte/gerundet

Freizeit Grundstücke am See ohne ersichtliche (Luftbild) Bebauung 15 D./

gemittelter Wert /mittlere Preisgruppe 10,03 €/qm

4.3.4 Auswertung aller Kauffälle

Die Kauffälle weisen eine große Spannbreite auf (1,56 bis 20,33 €/m²).

Fischereirechte, Grundstücke in oder direkt an Wohngebieten, hochwertige Gartenanlagen sowie gewerblich genutzte Grundstücke (Fischzuchten) sind nicht vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt.

Die bereinigten Auszüge aus der Kaufpreisliste weisen folgende statistische Kennwerte auf

Landkreis Mühldorf a. Inn

Arithmetisches Mittelwert	10,45 €/m ²
Median	8,67 €/m ²

Landkreis Altötting

Arithmetisches Mittelwert	4,88 €/m ²
Median	3,79 €/m ²

Landkreis Traunstein

Gemittelter Wert (lt. Marktauswertung)	10,03 €/m ²
---	------------------------

4.3.5 Berechnung des Grundstückswertes

Da die Freizeitgrundstücke im Landkreis Traunstein insgesamt deutlich bessere Lagequalitäten aufweisen wird der Wert für das gegenständliche Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Lagequalitäten als gewogenes Mittel abgeleitet.

Wert des Freizeitgrundstückes

Wert des Wohnungsbaus

5 Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der erteilten Auskünfte und getroffenen Annahmen, ermittle ich für das Flurstück FINr. 244/2, Gmkg. Lauterbach, Holzwiesen folgenden gerundeten

Verkehrswert 10.000 €

i. W. Zehntausend Euro



02. November 2023

Dipl.-Ing. Gabriele Brandau

Das Gutachten umfasst 15 Seiten und die Fotodokumentation

4 Fertigungen und pdf-Datei
1 Archivexemplar

Auftraggeber
SV-Büro

6 Fotodokumentation



Zuwegung ab Lauterbach



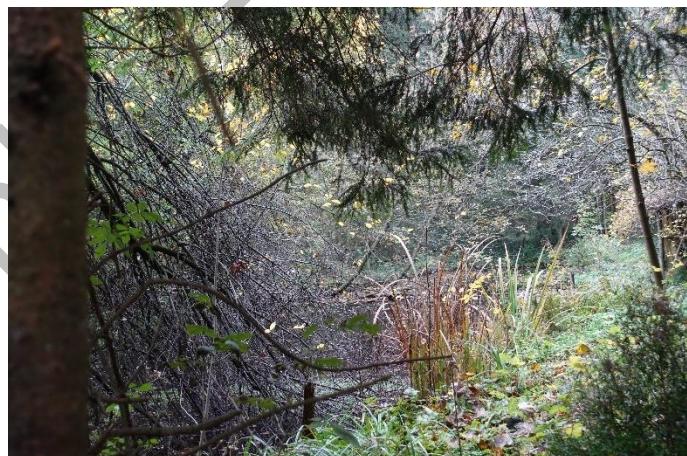




Einzäunung



schadhafter Holzschuppen



Teich