

Sachverständigenbüro Katja Aue

Diplom Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Objektart:	landwirtschaftliches Anwesen (Flurstück 483, Gemarkung Burgkirchen a. d. Alz)
Objektanschrift:	Wolfstall 35 in 84508 Burgkirchen a. d. Alz
Aktenzeichen:	Az: K 17/24
Wertermittlungsstichtag:	13.06.2025
Verkehrswert:	1.300.000 €

Einlaufstelle des Amts- gerichts Mühldorf a. Inn			
Eing. 18. Juni 2025			
.....fach	Anl.	Akt	
Scheck			EUR

Buch, den 13.06.2025

1 Ausfertigung von 3
Das Gutachten umfasst insgesamt 143 Seiten

Zusammenfassung:

Auftraggeber:	Vollstreckungsgericht Mühldorf a. Inn
Aktenzeichen:	K 17/24
Auftrag:	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB
Ortsbesichtigung:	25.01.2025
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	13.06.2025
Grundbuchamt:	Altötting
Grundbuch von:	Burgkirchen a. d. Alz
Grundbuchblatt:	745
Gemarkung:	Burgkirchen a. d. Alz
Flurnummer:	483
Grundstücksbeschreibung:	Wolfstall 35, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche
Grundstücksgröße:	54.848 m ²
Postanschrift:	Wolfstall 35 in 84508 Burgkirchen a. d. Alz
Objektart:	landwirtschaftliches Anwesen bebaut mit einem Wohnhaus mit angebautem Stallgebäude sowie drei weiteren freistehenden Nebengebäuden
Baujahr der Gebäude:	
<u>Wohngebäude:</u>	
ursprünglicher Wohnbereich:	unbekannt
Umbau und Aufstockung:	1965
Altenteilerwohnung:	1993
<u>angebautes Stallgebäude:</u>	
ursprünglich:	unbekannt
Erweiterung:	1975
Erweiterung des Vordachs:	2013

Hühnerstall und Garagen:

ursprünglich als Hühnerstall: 1965

Erweiterung: unbekannt

mehrteiliges Nebengebäude:

Maschinenhalle: unbekannt, aber vermutlich vor 1964

restliche Gebäudebereiche: unbekannt, aber vermutlich nach 1964

Nebengebäude mit Boxenanbauten:

Grundkonstruktion: unbekannt, aber vermutlich vor 1964

südliche Boxenanbauten: unbekannt

Denkmalschutz/ nein

Bodendenkmal:

ökologische Ausgleichsfläche: nein

Biotop: nein

Eintrag im Altlastenverzeichnis: nein

Energieausweis: nicht bekannt

Verkehrswert: 1.300.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN	7
1.1	OBJEKTART, ADRESSE	7
1.2	AUFTRAGGEBER, AUFTRAGSGRUNDLAGE	7
1.3	VERWENDUNGSZWECK	7
1.4	AUFTRAGSINHALT	7
1.5	ORTSBESICHTIGUNG	8
1.6	WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG	8
1.7	NUTZUNG SOWIE MIET- UND PACTVERHÄLTNISSE	8
1.8	OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN	9
1.9	EINTRAGUNGSSTAND DES GRUNDBUCHES	10
1.10	BERÜCKSICHTIGUNG VON RECHTEN UND BELASTUNGEN	11
1.11	ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DER WERTERMITTLUNG	11
1.11.1	ZUSTAND DES GRUND UND BODENS UND DER BAULICHEN ANLAGEN	12
1.11.2	ANGABEN ZU DEN BRUTTOGRUNDFLÄCHEN UND ZUR WOHNFLÄCHE	14
1.12	AUSFÜHRUNGEN ZUM ENERGIEAUSWEIS	14
1.13	DENKMALSCHUTZ	14
1.14	VERWENDETE GESETZE, NORMEN UND LITERATUR	15
2	BESCHREIBUNG DES FLURSTÜCKS	16
2.1	LAGEBESCHREIBUNG	16
2.1.1	REGIONALE LAGE	16
2.1.2	VERKEHRS- UND WOHNLAGE	18
2.2	GRÖÖE, ZUSCHNITT UND FLÄCHENNUTZUNG	21
2.3	OBERFLÄCHENGESTALT UND BODENBESCHAFFENHEIT	25
2.4	BIOTOPKARTIERUNG	25
2.5	AUSGLEICHFLÄCHE	25
2.6	ERSCHLIEÖUNG	26
2.7	BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	27
2.7.1	BEURTEILUNGSGRUNDLAGE	27
2.7.2	BESTIMMUNG DES ENTWICKLUNGSZUSTANDES	28
3	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	30
3.1	ALLGEMEIN	30
3.2	WOHNGEBÄUDE	30
3.2.1	ALLGEMEINE DATEN	30
3.2.2	ALTENTEILEREINHEIT	32
3.2.3	HAUPTWOHNBEREICH	36
3.3	NEBENGEBÄUDE	41
3.3.1	AN DAS WOHNGEBÄUDE ANGEBAUTER RINDERSTALL	41
3.3.2	HÜHNERSTALL UND GARAGEN	44
3.3.3	DREIGLIEDRIGES NEBENGEBÄUDE	45
3.3.4	NEBENGEBÄUDE MIT ANGEBAUTEN BOXEN	48
3.4	BAULICHE AUÖENANLAGEN	50
3.4.1	GELÄNDEBEFESTIGUNGEN	50
3.4.2	EINFRIEDUNG	51

3.4.3	AUFWUCHS	51
3.4.4	VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	51
3.4.5	SONSTIGES	51
3.5	GRUNDSTÜCKSZUBEHÖR (§ 97 BGB) UND GEWERBLICHES INVENTAR (§ 98 BGB)	52
3.5.1	PHOTOVOLTAIKANLAGE AUF DEM NEBENGEBÄUDE MIT ANGEBAUTEN BOXEN	52
3.5.2	PHOTOVOLTAIKANLAGE AUF DEM RINDERSTALL UND VORDACH	53
3.5.3	WEITERES ZUBEHÖR	54
3.6	RECHTE UND BELASTUNGEN	55
3.6.1	RECHTE	55
3.6.2	BELASTUNGEN	55

4	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	56
----------	---	-----------

5	SACHWERTERMITTLUNG	58
----------	---------------------------	-----------

5.1	BODENWERT	58
5.1.1	BODENWERTABLEITUNG „UNMITTELBARER GEBÄUDEUMGRIFF“	58
5.1.2	BODENWERTABLEITUNG „ERWEITERTER GEBÄUDEUMGRIFF“	61
5.1.3	VORLÄUFIGER BODENWERT „GEBÄUDEUMGRIFF GESAMT“	62
5.1.4	BODENWERTABLEITUNG „GRÜNLAND“	62
5.1.5	BODENWERTABLEITUNG „ACKER“	64
5.1.6	BODENWERTABLEITUNG „WALD“	65
5.1.7	BODENWERT FLURSTÜCK 483	68
5.2	SACHWERTERMITTLUNG	69
5.2.1	WOHNGEBÄUDE	69
5.2.2	(VORLÄUFIGER) SACHWERT DES ANGEBAUTEN RINDERSTALLS	74
5.2.3	(VORLÄUFIGER) SACHWERT DES HÜHNERSTALLS MIT GARAGEN	75
5.2.4	(VORLÄUFIGER) SACHWERT DES DREIGLIEDRIGEN NEBENGEBÄUDES	75
5.2.5	(VORLÄUFIGER) SACHWERT DES NEBENGEBÄUDES MIT ANGEBAUTEN BOXEN	76
5.2.6	(VORLÄUFIGER) SACHWERT DER BAULICHEN AUßENANLAGEN	77
5.2.7	VORLÄUFIGER SACHWERT	78

6	VERKEHRSWERT GEMÄß § 194 BAUGB	79
----------	---------------------------------------	-----------

6.1	DEFINITION UND ERKLÄRUNG	79
6.2	MARKTANPASSUNG	79
6.3	BERÜCKSICHTIGUNG BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKS-MERKMALE	80
6.3.1	BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN SOWIE UNTERLASSENE INSTANDHALTUNG	81
6.3.2	INDIVIDUELLE GEBÄUDEMERKMALE UND RISIKOABSCHLAG	82
6.3.3	ENTRÜMPELUNGS- UND ENTSORGUNGSKOSTEN	83
6.3.4	ABWASSERSYSTEM	84
6.3.5	ZUWEGUNG	84
6.3.6	ÜBERBAU	85
6.3.7	SUMME DER BESONDEREN OBJEKTSPEZIFISCHEN MERKMALE	87
6.4	FESTSETZUNG DES VERKEHRSWERTES	88

7	SCHLUSSWORT	89
----------	--------------------	-----------

ANLAGEN

- Anlage 1: Auszug aus dem Katasterplan
- Anlage 2: Flurkarte mit digitalem Orthophoto
- Anlage 3: Berechnung der Grundflächen
- Anlage 4: Berechnung der Bruttogrundflächen
- Anlage 5: Wohnflächenaufstellung
- Anlage 6: Grundrisspläne und Schnitte der Gebäude
 - Anlage 6.1: Wohngebäude
 - Anlage 6.2: Rinderstall
 - Anlage 6.3: Erweiterung der Vordachkonstruktion
 - Anlage 6.4: Neubau eines Hühnerstalles
- Anlage 7.1: Bilddokumentation vom 21.01.2021
- Anlage 7.2: Bilddokumentation vom 25.01.2025

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart, Adresse

Gegenstand der Bewertung ist ein landwirtschaftliches Anwesen mit postalischer Anschrift: Wolfstall 35 in 84508 Burgkirchen a. d. Alz.

Bewertet wird die Flurnr. 483, Gemarkung Burgkirchen a. d. Alz.

Die umliegenden zur Hofstelle gehörenden Flurnummern sind nicht Gegenstand der Bewertung.

1.2 Auftraggeber, Auftragsgrundlage

Mit Beschluss vom 19.08.2024 hat das Amtsgericht Mühldorf/Vollstreckungsgericht die Verkehrswertermittlung des oben genannten Flurstücks in Auftrag gegeben.

Über das Anwesen wurde von der Unterzeichnerin bereits ein Verkehrswertgutachten mit Wertermittlungstichtag 07.07.2021 erstellt. Bei der damaligen Ortsbesichtigung am 21.01.2021 wurde das Flurstück betreten. Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht.

Beim Ortstermin für die gegenständliche Bewertung am 25.01.2025 wurde das Flurstück nicht betreten, da es von der Eigentümerin ausdrücklich untersagt wurde.

Das gegenständliche Gutachten basiert daher auf dem Gutachten mit Wertermittlungstichtag vom 07.07.2021. Vor allem aus dem Bereich der Beschreibung wurden die Ausführungen von damals übernommen, sofern sich aus den folgenden Ausführungen nichts anderes ergibt.

1.3 Verwendungszweck

Der Zweck des Gutachtens besteht in der Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG.

1.4 Auftragsinhalt

Ermittelt wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.06.2025.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das gegenständliche Flurstück mitsamt der gemäß § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen betrachtet.

Soweit vorhanden, ist im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich vorhandenes Grundstückszubehör (§ 97 BGB) sowie gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) zu bewerten, wobei hierfür eigenständige Wertansätze festzulegen sind.

1.5 Ortsbesichtigung

Der Ortstermin war für den 30.11.2024 vorgesehen.

Auf Antrag der Eigentümerin wurde nach Rücksprache durch die Rechtspflegerin vom Amtsgericht Mühldorf der Ortstermin kurzfristig abgesetzt.

Ein neuer Ortstermin wurde für den 25.01.2025 festgesetzt.

Die Eigentümerin hat ein Betreten des Flurstücks untersagt.

Die Besichtigung fand deshalb außerhalb der Flurstücksgrenzen statt. Das Flurstück wurde nicht betreten, lediglich die umliegenden Flächen, die nicht der Eigentümerin des bewertungsgegenständlichen Flurstücks gehören.

Die Eigentümerin wurde beim Ortstermin nicht angetroffen.

Aus den genannten Gründen konnten die Gebäude lediglich von weiter Entfernung und durch Fotos äußerlich in Augenschein genommen werden.

Die Erstellung des gegenständlichen Gutachtens erfolgt somit auf der Grundlage des Gutachtens von 2021, nach dem von der Entfernung möglichen visuellen Eindruck der Ortsbesichtigung vom 25.01.2025 und anhand der aktuell eingeholten Auskünfte.

Im Jahr 2021 konnten beim Ortstermin die Dachflächen aufgrund von Schnee nicht eingesehen werden. Ebenso war damals das Flurstück weitgehend mit Schnee bedeckt.

1.6 Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag wird der Tag der Fertigstellung des Gutachtens zugrunde gelegt. Dies war der 13.06.2025.

Es wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Tag der Ortsbesichtigung am 21.01.2021, der Ortsbesichtigung am 25.01.2025 und dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag keine über die normale Abnutzung hinausgehenden Veränderungen eingetreten sind. Ausgenommen hiervon ist die normale Alterung der vorhandenen baulichen Anlagen.

1.7 Nutzung sowie Miet- und Pachtverhältnisse

Die Eigentümerin hat auf die schriftliche Anfrage hin keine Angaben gemacht.

Vom Einwohnermeldeamt der Gemeinde Burgkirchen wurde mit Schreiben vom 22.05.2025 mitgeteilt, dass „keine Meldeverhältnisse vorhanden“ sind.

Ob Landwirtschaft betrieben wird, konnte nicht geklärt werden.

Ob Pachtverhältnisse bestehen, konnte nicht geklärt werden.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass keine Pachtverhältnisse bestehen.

1.8 Objektbezogene Unterlagen

durch den Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 25.07.2024;

durch den Beschluss des Auftraggebers beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.500, Gemarkung Burgkirchen a. d. Alz, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn am 08.05.2025;
- Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn am 08.05.2025;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte mit digitalem Orthophoto) im Maßstab 1:1.500, Gemarkung Burgkirchen a. d. Alz, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn am 08.06.2025;

aufgrund des Gutachtens von 2021 vorhandene Unterlagen:

- Bauplan zum „Umbau des Wohnhauses und Neubau eines Hühnerstalles“, Wolfstall, Burgkirchen a. d. Alz erstellt von Wilhelm Kainz am 05.10.1964; genehmigt am 27.04.1965 unter BV Nr. 2337/64;
- Baubeschreibung „Umbau des Wohnhauses“ mit Wohnflächenberechnung vom 05.10.1964, BV Nr. 2337/64;
- Baubeschreibung „Neubau eines Hühnerstalles“ vom 28.01.1964, BV Nr. 2337/64;
- Bauplan zur „Erweiterung des Stallgebäudes und Milchkammereinbaus“, Wolfstall 35, Burgkirchen an der Alz erstellt von Rosina Schick am 04.09.1974; genehmigt am 02.01.1975 unter BV Nr. 1407/74;
- Baubeschreibung „Rinderstallumbau mit Anbau und Milchkammer“ vom 04.09.1974, BV Nr. 1407/74;
- Bauplan zur „Wohnhaus-Erweiterung Altenteil“ auf Fl.Nr. 483, Gemarkung Burgkirchen a. d. Alz erstellt von Rosina Schick am 17.07.1992; genehmigt am 21.09.1993, BV Nr. 1011/92;
- Baubeschreibung „Wohnhaus-Erweiterung Altenteil“ vom 17.07.1992, BV Nr. 1011/92;
- Formblatt Wohnflächenberechnung „Altenwohnung-Erweiterung“ vom 17.07.1992, BV Nr. 1011/92;
- Genehmigungsbescheid „Erweiterung des Wohnhauses“ auf Fl.Nr. 483, Gemarkung Burgkirchen a. d. Alz vom 21.09.1993;

- Bauplan zur „Erweiterung der Vordachkonstruktion des bestehenden Kuhstalls“ erstellt von Johannes Hecker am 12.08.2013; genehmigt am 25.04.2014 unter BV Nr. 2013/0636;
- Baubeschreibung „Erweiterung der Vordachkonstruktion des bestehenden Kuhstalls“ vom 12.08.2013, BV Nr. 2013/0636;

Recherchen:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Altötting betreffend Auszüge aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte;
- Internetrecherche (Bayernatlas, Destatis, LRA Altötting, u.a.) betreffend Biotopkartierung, Ökoflächenkataster, Denkmalschutz, Strukturdaten;
- Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz betreffend Bauplanunterlagen, bauplanungsrechtliche Gegebenheiten sowie Erschließungssituation bezüglich Straßenerschließung und Wasserversorgung;
- Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz, Einwohnermeldeamt;
- Landratsamt Altötting, Abteilung staatliches Abfallrecht bzgl. Eintragungen im Altlastenkataster;
- Bayernwerk Netz GmbH, Landshut und VR-Bank bzgl. der Photovoltaikanlagen;
- Der Eigentümerin wurde eine Liste mit Fragen geschickt, die sich bei der Gutachtenerstellung ergeben haben. Die Eigentümerin gab keine Antwort.

1.9 Eintragungsstand des Grundbuches

Der vorliegende Grundbuchauszug ist vom 25.07.2024.

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass zwischen dem 25.07.2024 und dem Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag 13.06.2025 keine verkehrswertbeeinflussenden Änderungen des Eintragungsstandes erfolgt sind.

Amtsgericht: Altötting;
teilweise ist noch die ehemalige Zweigstelle
Burghausen im Grundbuchauszug als
zuständiges Amtsgericht eingetragen

Grundbuch von: Burgkirchen

Blatt: 745

Flurstück: 483

lfd. Nr.:	7
Bestandsverzeichnis:	Wolfstall 35, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche
Größe:	54.848 m ²
Abteilung I:	die hier eingetragenen personenbezogenen Daten werden aus Datenschutzgründen innerhalb des Gutachtens nicht dargestellt.
Abteilung II	lfd. Nr. 18 zu lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mühldorf am Inn, AZ: K 17/2024); eingetragen am 25.07.2024
Abteilung III:	Eintragungen aus Abteilung III bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt (vgl. 1.10 und 3.6.2).

1.10 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbundenen Rechte und Belastungen, die in einer wirtschaftlichen Beziehung zum Grundstück stehen, können sich erheblich auf den Wert eines Grundstücks auswirken.

Nach § 194 BauGB beeinflussen aber nicht alle diese Rechte und Belastungen den Verkehrswert. Laut Fachliteratur ist zu unterscheiden, ob der objektive Wert oder das subjektive Vermögen des Eigentümers beeinflusst wird und ob die Rechte oder Belastungen ablösbar sind oder als bestehen bleibend angesehen werden.

Der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk ist auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen.

Pfandrechte aus Abteilung III werden in der Fachliteratur und in der Rechtsprechung als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst und sind somit nicht verkehrswertbeeinflussend.

1.11 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

- Die Recherchen bei Behörden, Ämtern, u.a. wurden sorgfältig durchgeführt. Entsprechend der Rechtsprechung können mündliche

Auskünfte, auch von Amtspersonen, nicht als verbindlich gesehen werden. Für Auskünfte Dritter kann daher keine Gewährleistung übernommen werden.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt 2 „Beschreibung des Flurstücks“ und im Abschnitt 3 „Beschreibung der baulichen Anlagen“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern wesentliche, wertbeeinflussende Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungsstichtag darstellen.
In weiten Bereichen können Abweichungen vorliegen, da die Hofstelle nicht besichtigt werden konnten und die Bewertung auf Annahmen basiert. Bereits beim Gutachten mit Wertermittlungsstichtag 07.07.2021 fand keine Innenbesichtigung der Gebäude statt, so dass auch damals bereits Annahmen getroffen wurden.
- Flächen- und Längenberechnungen wurden, wo keine Angaben vorliegen, mit elektronischen Hilfsmitteln durchgeführt. Die Nachkommastellen weisen auf eine nicht vorhandene Genauigkeit hin, da die Maßentnahme teilweise aus Internetkarten oder vorliegenden Planunterlagen, teilweise ohne Maßketten, erfolgen musste.
- Die Rechenschritte der Verkehrswertermittlung weisen in den Zwischenergebnissen aufgrund der computerbasierten Rechnungen eine Genauigkeit vor, die so nicht gegeben ist. Die Rundung erfolgt bei der Ausweisung des Verkehrswertes.

1.11.1 Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen nach den vorhandenen Unterlagen, eingeholten Informationen und aufgrund der Ortsbesichtigung.
- Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.
- Beim Ortstermin wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

- Für die Bewertung wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Spezielle Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
Auf die schriftliche Anfrage bzgl. der Grundwassersituation hat die Gemeindeverwaltung mitgeteilt, dass ihr hierzu keine Erkenntnisse vorliegen.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
Bauschäden und Baumängel sowie Bauteile oder Baustoffe, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden, können nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie durch Augenschein bei der im Januar 2021 durchgeführten Außenbesichtigung feststellbar waren.
Konstruktive Holzteile konnten damals kaum auf Schädlingsbefall untersucht werden, da sie in weiten Teilen nicht einsehbar waren. Bei der Ortsbesichtigung am 22.01.2021 war Holzschädlingsbefall erkennbar. Im gegenständlichen Gutachten wird davon ausgegangen, dass dieser weiterhin besteht.
Es kann keine Auskunft darüber gegeben werden, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Eine Haftung kann nicht übernommen werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Feststellung von Baumängel aufgrund der Fernbesichtigung nicht möglich war.
Im gegenständlichen Gutachten wird vom Status des Gutachtens aus dem Jahr 2021 ausgegangen.
Eine Beurteilung eventuell vorhandener Baumängel- und Bauschäden, der eventuelle Schadensumfang und der eventuell erforderliche Kostenaufwand, der gegebenenfalls über oder unter den gewählten Wertansätzen liegen kann, kann nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten bzw. durch Einholung von Handwerkerkostenangeboten geklärt werden.
- Bauliche Abweichungen, die zwischen den vorliegenden Bauplänen und dem Bestand vor Ort bestehen können, konnten aufgrund der bei beiden Gutachten nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen,

bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Für einen Großteil der freistehenden Nebengebäude liegen bei den Baubehörden keine Baugenehmigungsunterlagen vor. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene Nutzung genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind bzw. erfüllt werden können.

Die Gemeindeverwaltung hat auf die schriftliche Anfrage zu Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen mitgeteilt, dass von Seiten der Gemeinde hierzu keine Erkenntnisse vorliegen.

1.11.2 Angaben zu den Bruttogrundflächen und zur Wohnfläche

- Die Angaben zur Wohnfläche wurden den Genehmigungsunterlagen entnommen. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.
- Die Maße zur Berechnung der Grundflächen und der Bruttogrundflächen wurden, soweit vorhanden, den Bauplänen entnommen. Bei fehlenden Bauunterlagen wurden die Maße dem Katasterplan entnommen.
- Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die angegebenen Maße mit den in der Bauausführung tatsächlichen Maßen übereinstimmen bzw. auftretende Unterschiede keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

1.12 Ausführungen zum Energieausweis

Für Wohngebäude ist nach § 80 des Gebäudeenergiegesetz potentiellen Käufern oder Mietern ein Energieausweis vorzulegen.

Von dieser Regelung sind lediglich kleine Gebäude (weniger als 50 m²) und unter Denkmalschutz stehende Gebäude ausgenommen.

Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis vorhanden ist.

1.13 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht als Baudenkmal und nicht als Bodendenkmal erfasst.

1.14 Verwendete Gesetze, Normen und Literatur

Als Grundlage für die Bewertung wurden folgende Gesetzestexte verwendet:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Gebäudeenergiegesetz (GEG);
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)
- Immobilienwertermittlungsverordnung – (ImmoWertV);
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG);
- übliche Bewertungsliteratur;

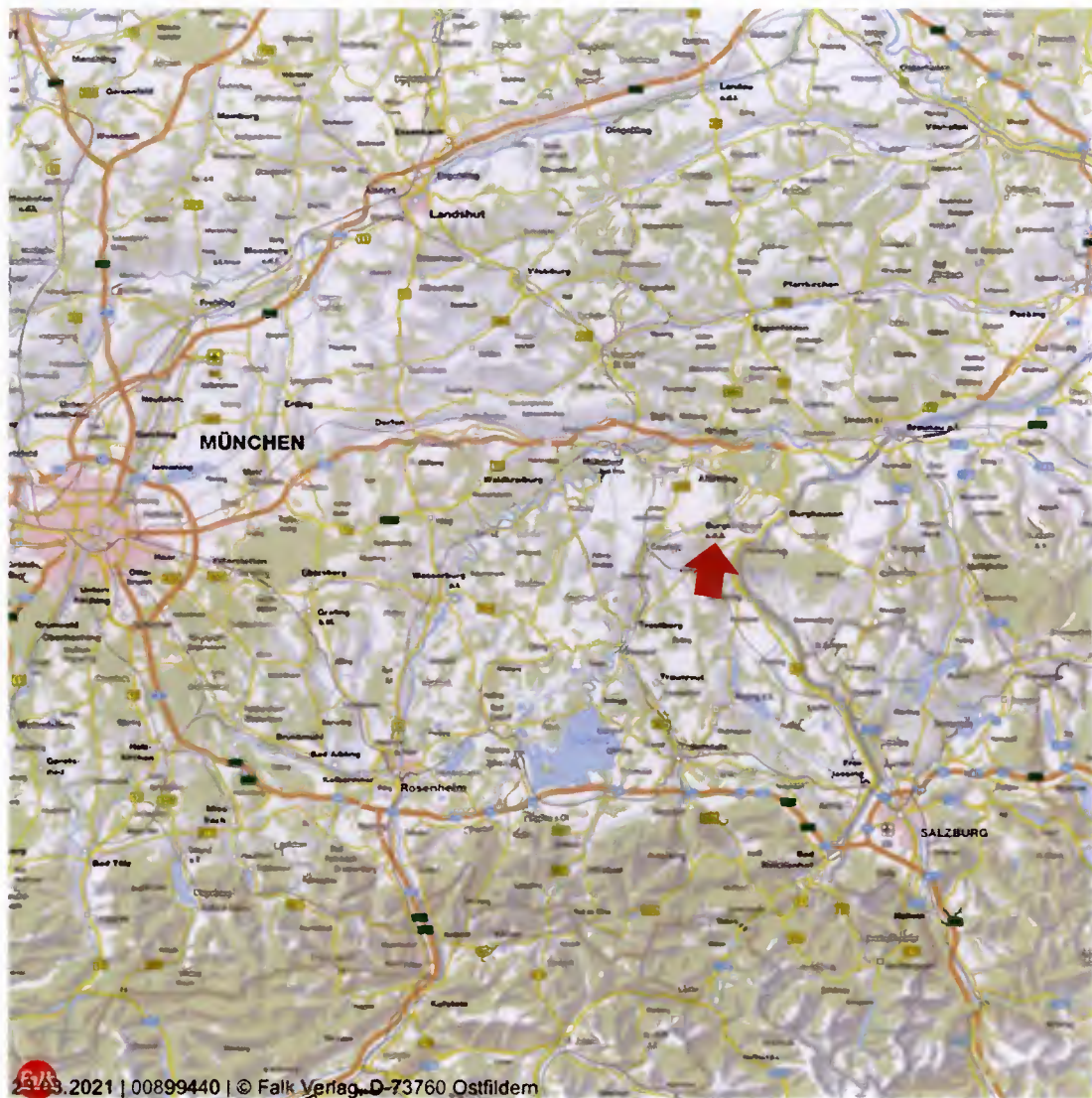
2 Beschreibung des Flurstücks

2.1 Lagebeschreibung

2.1.1 Regionale Lage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz im Landkreis Altötting, der sich im östlichen Teil des Regierungsbezirkes Oberbayern befindet und im Nordosten an den Regierungsbezirk Niederbayern, sowie im Osten an Österreich grenzt.

Die Nachbarlandkreise sind der Landkreis Traunstein im Süden, der Landkreis Mühldorf/Inn im Westen und der Landkreis Rottal-Inn (Niederbayern) im Nordosten.

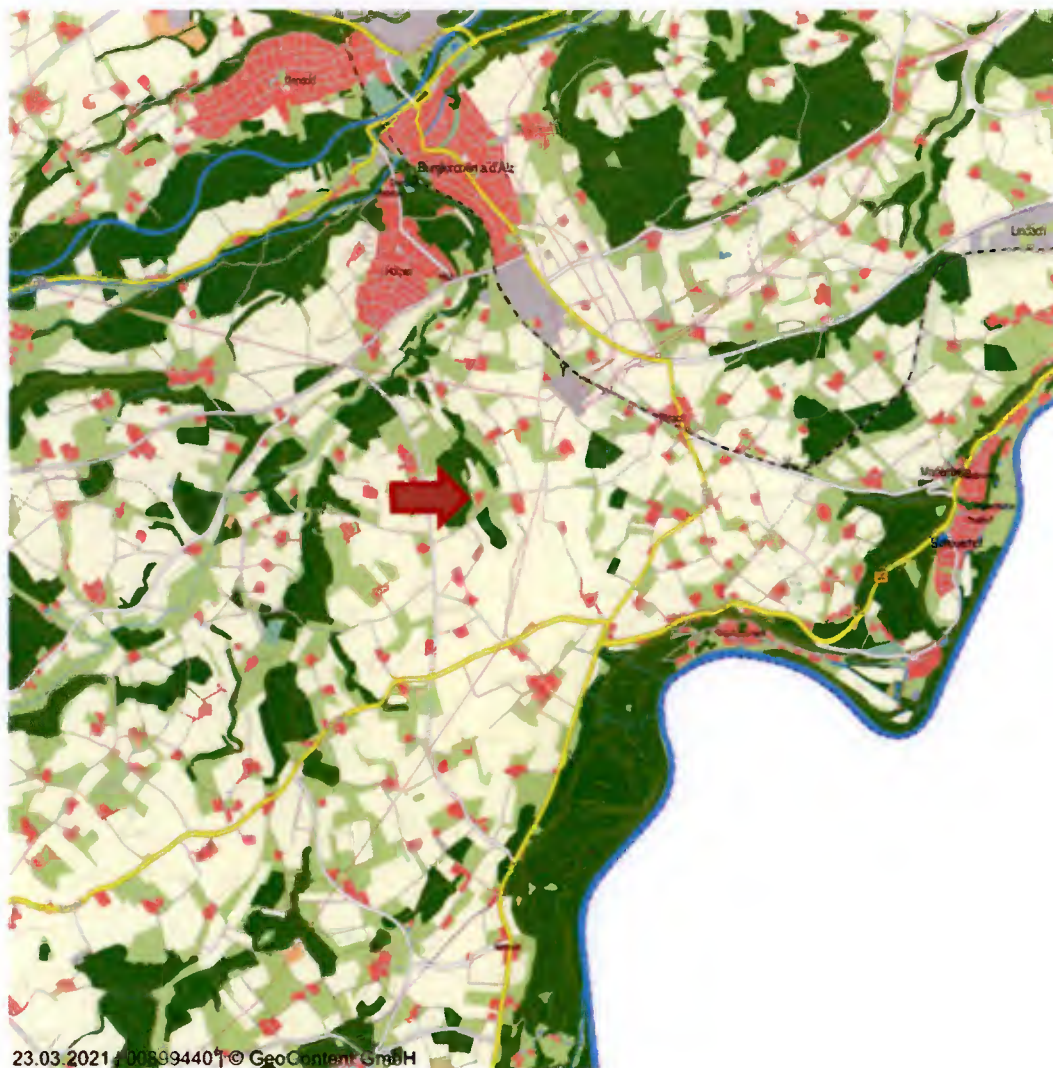


Die Höhenlage in der Gemeinde variiert zwischen 365 m und 530 m ü. NN.

Der Gemeindebereich umfasst viele kleine Dörfer, Weiler und Einöden mit insgesamt 148 Ortsteilen und liegt im Alztal. Kalktuff und Nagelfluh sind

typische Gesteinsvorkommen rund um Burgkirchen a.d. Alz. Kirchen, Mühlen und Bauernanwesen wurden daraus errichtet.

Die nächstgrößeren Städte im Landkreis Altötting sind Burghausen mit rund 18.900 Einwohnern sowie Altötting und Neuötting mit etwa 13.000 bzw. 9.000 Einwohnern. Gemeinsam bilden diese drei Städte ein Oberzentrum. Die Entfernung von Burgkirchen a.d. Alz, in die nördlich gelegene Kreisstadt Altötting und in das östlich gelegene Burghausen beträgt jeweils rd. neun Kilometer.



Die Gemeinde grenzt an folgende Nachbargemeinden: im Westen an Garching a.d. Alz, im Norden an Unterneukirchen und Kastl, im Osten an Emmerting, Mehring und Burghausen und im Süden an Halsbach, Kirchweidach und Tittmoning (Landkreis Traunstein) sowie an Österreich.

Burgkirchen a.d. Alz ist Standort eines Müllheizkraftwerks, in welchem der Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern die Verbrennung des nicht

verwertbaren Restmülls, auch den der umliegenden Landkreise, vornimmt und die daraus gewonnene Energie in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

Burgkirchen a. d. Alz hat etwa 10.953 Einwohner (Stand 31.12.2022 - Bayerisches Landesamt für Statistik). Dies ist eine Steigerung um 2,3 % zum Vorjahr. Das Durchschnittsalter lag bei rd. 43 Jahren, mit einem annähernd gleichen Jugend- und Altersquotienten von rd. 35.

Im Jahr 2020 gab es in der Gemeinde Burgkirchen laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik insgesamt 73 landwirtschaftliche Betriebe, von denen 12 eine Fläche von mehr als 50 Hektar bewirtschafteten. Der Großteil der Betriebe hat eine Fläche zwischen 10 ha bis 50 ha, jeweils mit sinkenden Tendenzen.

Die Arbeitslosenquote lag im Landkreis Altötting mit 3,6 % unter dem Landesdurchschnitt von 4,0 % und weit unter dem bundesdeutschen Schnitt von 6,3 % (Stand: April 2025).

Die Kaufkraft betrug im Landkreis rd. 102,5 gegenüber dem Bund mit 100 (Stand: 01.01.2024).

2.1.2 Verkehrs- und Wohnlage

Verkehrslage:

Das Anwesen liegt in Wolfstall an der wenig befahrenen Gemeindeverbindungsstraße. Wolfstall ist ein Einödanwesen ohne direkte Nachbarschaft.

Es bestehen Busanbindungen an die Schulen, in die umliegende Region sowie die Chemiebetriebe.

Die Entfernung in das Zentrum von Burgkirchen a. d. Alz beträgt ca. 4 km.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im rd. 2,5 km entfernten Pirach, das an der Bahnlinie Burghausen – Mühldorf liegt. Vom Linienstern Mühldorf besteht Anschluss nach München, Rosenheim, Traunstein, Freilassing, Landshut, Passau und Simbach.

Die regionale Verkehrsanbindung erfolgt über ein durchschnittlich ausgebautes Straßennetz an Staats-, Kreis- sowie Gemeindestraßen, vor allem über die Staatstraße St 2107 von Burgkirchen nach Altötting sowie über die Bundesstraße B 20 Richtung Burghausen bzw. nach Tittmoning.

Die überregionale verkehrliche Erschließung der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz erfolgt überwiegend über die Bundesstraße B 20 sowie die Bundesautobahn A 94 München – Passau.

Die nächstgelegenen Anschlussstellen an die Bundesautobahn bestehen in Neuötting/Eisenfelden und in Altötting, in jeweils rd. 15 km Entfernung. Die Autobahn in Richtung München ist durchgängig befahrbar und in Richtung Passau ist sie von Marktl bis Pocking im Bereich Malching lediglich auf einem ca. 10 km langen Abschnitt fertig gestellt.

Die Fahrzeit mit dem Auto in die Landeshauptstadt München beträgt ebenso wie nach Landshut und zum Flughafen München II jeweils etwa eine Stunde.

Umgebungsbebauung:

Das Anwesen ist ohne direkte Nachbarschaft.

Der nächstgelegene Nachbar befindet sich in südöstlicher Richtung auf der gegenüberliegenden Straßenseite und ist etwa 300 m Luftlinie vom Wohngebäude entfernt. Die Umgebung ist geprägt von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen.

Immissionen:

Zur Zeit der Ortsbesichtigung waren geringfügige Verkehrsimmissionen wahrnehmbar. Dies dürfte je nach Wind- und Wetterlage variieren.

Von Lärm- und Geruchsimmissionen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist auszugehen.

Infrastruktur:

Die Einrichtungen einer entsprechend der Größe des Ortes durchschnittlichen öffentlichen und privaten Infrastruktur befinden sich im ca. 4 km entfernten Burgkirchen a. d. Alz. Die Besorgungen des täglichen Bedarfs können dort erledigt werden. Kindergarten und Kinderhort sowie Grund- und Mittelschule sind ebenfalls am Ort. Realschule und Gymnasien befinden sich in Altötting und in Burghausen.

Die nächstgelegenen Zentren befinden sich in Altötting und Burghausen mit umfassenden Angeboten an Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung, Dienstleistungseinrichtungen und weiterführenden Schulen.

Burgkirchen liegt im bayerischen Chemiedreieck, das eine Region im Südosten Bayerns bezeichnet, in der verhältnismäßig viele Unternehmen der chemischen Industrie angesiedelt sind. Dazu gerechnet werden wesentliche Teile des Landkreises Altötting, ein Teil des Landkreises Mühldorf sowie der nördliche Teil des Landkreises Traunstein. Die Arbeitsmarktsituation sowie die wirtschaftliche Stärke dieser Region wird durch das Chemiedreieck Gendorf, Burghausen und Trostberg geprägt.

Ende 2025 wird dort das Dyneon-Werk mit rd. 700 Mitarbeitern geschlossen.

Lagequalität:

Die Qualität einer Wohnlage ergibt sich aus Parametern, die als Annehmlichkeit oder als Störung wahrgenommen werden.

Der Wohnwert einer Immobilie wird von der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage beeinflusst.

Gebäude können durch Investitionen verändert oder verbessert werden.

Die Qualität der Lage wird allerdings ausschließlich von äußeren Faktoren bestimmt und ist damit individuell weitestgehend unbeeinflussbar. Bedeutsam ist, dass die Qualität der Lage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Schlüsselfunktion in der Preisbildung von Immobilien einnimmt.

Die für Grundstücke im Wohnbereich entscheidenden Lagemerkmale sind:

- Erreichbarkeit der örtlichen Versorgungseinrichtungen
- Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete
- gesellschaftliches Ansehen der Lage
- Immissionslage
- kleinräumiges Straßenbild
- Nutzungsdichte
- Verkehrsanbindung

In Bezug auf das gegenständliche Bewertungsobjekt ist festzuhalten, dass die Hofstelle in gesuchter Alleinlage und im Umland von Burghausen liegt.

Die Besonnung ist gut und das Gelände mit Ausnahmen von Teilbereichen an der westlichen und im Bereich der östlichen Grenze, weitgehend eben.

Die verkehrliche Erschließung ist entsprechend der ländlichen Lage als gut zu bezeichnen.

Das Landschaftsbild der unmittelbaren Umgebung vermittelt einen ländlichen Gesamteindruck. Vom südlichen Grundstücksbereich sieht man in östlicher Richtung Strommasten des rd. 1 km (Luftlinie) entfernten Umspannwerks Burgkirchen/Pirach.

Bei der Beurteilung des Lagewertes werden im Allgemeinen vier Wohnlagen unterschieden:

- einfache Wohnlage (untere Minderheitslage)
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage (Häufigkeitslage)
- sehr gute Wohnlage (obere Minderheitslage)

Die Lagequalität der Hofstelle wird anhand der Ausführungen insgesamt als gute Wohnlage eingestuft.

2.2 Größe, Zuschnitt und Flächennutzung

Das zu bewertende Flurstück hat entsprechend der Auskunft des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung eine Fläche von 54.848 m² und u.a. folgenden Beschrieb:

Tatsächliche Nutzung:

30.443 m ²	Grünland
16.517 m ²	Ackerland
4.285 m ²	Fläche gemischter Nutzung
2.373 m ²	Wald
926 m ²	Weihnachtsbaumkultur
304 m ²	Weg

Bodenschätzung:

19.779 m ²	Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 62, Ackerzahl 55, Ertragsmesszahl 10878
8.615 m ²	Acker-Grünland (AGr), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 62, Ackerzahl 50, Ertragsmesszahl 4308
6.083 m ²	Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 56, Grünland- zahl 56, Ertragsmesszahl 3406
5.302 m ²	Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Wasserstufe (3), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grün- landzahl 20, Ertragsmesszahl 1060
4.909 m ²	Acker-Grünland (AGr), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Diluvium (D), Bodenzahl 64, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 2553

2.152 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 990

637 m² Grünland (Gr), lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 34, Grünlandzahl 26, Ertragsmesszahl 166

70 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 44, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 25

Gesamtertragsmesszahl 23386

Die Größenangaben im Flurstücksnachweis vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung haben sich zu Gunsten von Ackerland von rd. 12.500 m² auf rd. 16.500 m² und zu Ungunsten von Grünland von rd. 34.000 m² auf rd. 30.500 m² im Vergleich zum Wertermittlungsstichtag 07.07.2021 verändert. Die Fläche gemischter Nutzung hat sich um rd. 400 m² verringert. Die Gesamtgröße ist unverändert.

Das Flurstück weist unterschiedliche Nutzungen auf, die sich überwiegend untergliedern in bebaute Flächen mit Umgriff, Grünland, Ackerland und forstwirtschaftliche Fläche.

Die Ackerfläche ist auf der Flurkarte gelb dargestellt.

Im nördlichen Bereich entlang der westlichen Grenze ist das Flurstück forstwirtschaftlich genutzt.

Das Flurstück ist mit einem landwirtschaftlichen Anwesen bebaut.

Die Hofanlage besteht aus einem Wohngebäude (überbaute Fläche rd. 201 m²), einem an das Wohngebäude angebauten Rinderstall (überbaute Fläche rd. 405 m²), einen Hühnerstall und Garagengebäude (überbaute Fläche rd. 131 m²), einem dreigliedrigen Nebengebäude (überbaute Fläche rd. 250 m²) und einem Nebengebäude (überbaute Fläche rd. 200 m²), ohne Berücksichtigung der vorgebauten, offenen Boxen im Süden.

Die überbaute Fläche beträgt insgesamt rd. 1.187 m² ohne Berücksichtigung der Terrassenflächen und Vorbauten, wovon rd. 986 m² auf die Nebengebäude entfallen.

Das zu bewertende Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Dieser kann aus der nachstehenden Abbildung ersehen werden.



Der von der Gemeindeverbindungsstraße zur Hofstelle und weiter in nördlicher Richtung führende Weg hat eine eigene Flurnummer (495, Gemarkung Burgkirchen a.d. Alz).

In seinem südlichen Bereich verläuft er einen kurzen Abschnitt entsprechend der Markierung im Lageplan, um dann östlich der Markierung auf dem bewertungsgegenständlichen Flurstück zu verlaufen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Begrenzung des Weges auf dem Lageplan als gestrichelte Linie dargestellt ist. Dies bedeutet entsprechend der Legende des Lageplans, dass es sich um „nicht festgestellte Flurstücksgrenzen“ handelt. In der freien Natur ist die Grenze augenscheinlich nicht zu erkennen. Um Rechtssicherheit über den eigentlichen Verkauf des Weges zu haben, müsste beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung der Antrag auf Vermessung (kostenpflichtig) der Flurstücksgrenzen gestellt werden.

Dies gilt auch für die gesamte West- und Nordgrenze des Flurstücks.

Dieser an der westlichen Flurstücksgrenze verlaufende Weg mit der Flurnummer 495, Gemarkung Burgkirchen a.d. Alz führt direkt an die nordwestliche Ecke eines Nebengebäudes und an das südliche Einfahrtstor des Rinderstalles heran.

Die Verlängerung des Vordaches des ehemaligen Rinderstalles geht über die Flurstücksgrenzen hinaus (= Überbau, siehe hierzu Abschnitt 6.3.6).

Im Süden ist das Flurstück von Stromleitungen überspannt. Eine Sicherung der Leitung zugunsten des Stromlieferanten ist im Grundbuch in Abt. II nicht eingetragen.



2.3 Oberflächengestalt und Bodenbeschaffenheit

Das Flurstück ist in weiten Teilen, besonders im Bereich der Hofstelle, nahezu eben. Im Bereich der forstwirtschaftlichen Fläche, fällt es nach Westen hin ab. Ebenso fällt es entlang des östlichen Flurstücksbereichs ab.

Die bauliche Nutzbarkeit ist durch die Oberflächenbeschaffenheit nach Augenschein nicht beeinträchtigt.

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche augenscheinlich keine sonstigen Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hinweisen könnten. Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Eine Anfrage beim Landratsamt Altötting bzgl. einer Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) ergab, dass das zu bewertende Flurstück nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Altötting eingetragen ist. Derzeit liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen vor. Dies schließt allerdings das Vorhandensein von Verunreinigungen nicht generell aus.

In Bezug auf Perfluorooctansäure (PFOA) wurde von Seiten des Landratsamtes Altötting mitgeteilt, dass das gegenständliche Grundstück „außerhalb des ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiets liegt, aber aufgrund einer Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen vorliegen können.“

2.4 Biotopkartierung

Die Online-Abfrage auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat ergab, dass die zu bewertende Fläche keiner Biotopkartierung unterliegt.

2.5 Ausgleichsfläche

Die Online-Abfrage auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat ergab, dass die zu bewertende Fläche nicht im Ökoflächenkataster als ökologische Ausgleichsfläche eingetragen ist.