



GRABENSTRASSE 3A
83278 TRAUNSTEIN
TELEFON: 0861 15663
TELEFAX: 0861 13822
EMAIL: sv@abel-ts.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

FINr. 67/7, unbebautes Grundstück
Gartenstraße 30, 83564 Soyen

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim
Aktenzeichen: 801 K 33/22

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

9. Dezember 2022

**" Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.
Eine andere Verwendung als die zum o.g. Zwecke ist nicht gestattet.
Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung ist nur nach schriftlichem
Einverständnis des Verfassers möglich.**

1. Inhalt

1. Inhalt	1
2. Zusammenfassung	3
3. Allgemeine Daten	4
3.1. Auftrag, Zweck	4
3.2. Versteigerungsobjekt	5
3.3. Grundbuchdaten	5
3.3.1. Bestandsverzeichnis.....	5
3.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)	5
3.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	5
3.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	6
3.4. Eigentümer	6
3.5. Nutzung.....	6
3.6. Ortstermin.....	6
3.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	6
3.8. Verwendete Unterlagen und Literatur.....	7
3.8.1. Unterlagen und Recherchen	7
3.8.2. Literatur	7
3.9. Anzahl der Ausfertigungen	8
4. Wertrelevante Merkmale	9
4.1. Lage	9
4.1.1. Makrolage	9
4.1.2. Mikrolage	9
4.1.3. Verkehrsanbindung.....	10
4.1.4. Immissionen	10
4.1.5. Öffentliche Einrichtungen	11
4.1.6. Beurteilung der Lage	11
4.2. Grund und Boden	11
4.2.1. Grundstücksmerkmale	12
4.2.2. Erschließung.....	12
4.2.3. Offene Beiträge.....	13
4.3. Bebauungsmöglichkeit	13
5. Rechtliche Grundlagen	16

5.1.	Rechte/Lasten	16
5.2.	Denkmalschutz	16
5.3.	Landschafts-, Naturschutz, Biotop	16
5.4.	Pachtvertrag.....	16
5.5.	Sonstige wertbeeinflussende Merkmale.....	16
6.	Immobilienmarktsituation.....	17
6.1.	Bewertungsobjekt	17
6.2.	Allgemeine Immobilienmarktsituation	17
7.	Verfahrenswahl	19
7.1.	Vergleichswertverfahren	19
8.	Ermittlung Vergleichswert.....	20
9.	Verfasserklausel.....	22
10.	Anlagen	23
10.1.	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!).....	23
10.2.	Fotos	24

2. Zusammenfassung

Grundstück, FINr. 67/7
Gartenstraße 30, 83564 Soyen

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
Ortstermin:

9. Dezember 2022
9. Dezember 2022

Gemarkung Soyen,
Gemeinde Soyen,
Landkreis Rosenheim

Gem. Soyen, FINr. 67/7, (unbebautes Grundstück), Gartenstr. 30

Nutzung:

Grünland

Grundstücksgröße (m²):

1.000

Verkehrswert FINr. 67/7:

450.000 €

3. Allgemeine Daten

3.1. Auftrag, Zweck

Beschluss vom 07.11.2022 und Auftrag vom 08.11.2022
durch das

Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling
– Vollstreckungsgericht –
Bismarckstr. 1

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 4-fach,
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags
- (hierzu siehe separates Beiblatt),
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt,
- die Bewertung für den miet- und lastenfreien Zustand des Objekts
- den Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins aufgrund einer Teilungsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Teilungsversteigerungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können.

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

**Eine weitere Verwendung des Gutachtens ist nur nach
Absprache und mit schriftlicher Zustimmung des
Sachverständigen zulässig.
Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder
auszugsweise, wird nur auf der offiziellen Internetseite der
Justiz zugestimmt. Andere Veröffentlichungen sind illegal und
verstoßen gegen das Urheberrecht.
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.**

3.2. Versteigerungsobjekt

**Gemarkung Soyen
Flurstück Nr. 67/7**

Adresse: Gartenstr. 30
Grundstücksgröße: 0,1000 ha

3.3. Grundbuchdaten

3.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Soyen
Blatt 910

Lfd. Nr. 1

Flurstück Nr. 67/7
Gartenstr. 30, Gebäude- und Freifläche zu 0,1000 ha

3.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 1.1 bis 1.2

...

Je zu 1/2

(Auf Anordnung des Gerichts ist keine Namensnennung des
Eigentümers im Gutachten erwünscht.)

3.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet.

(Amtsgericht Rosenheim Außenstelle Bad Aibling –
Vollstreckungsgericht, AZ: 801 K 33/22); eingetragen am
30.08.2022

3.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(nicht bewertungsrelevant)

① Hinweis:

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wieder gegeben.

3.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

3.5. Nutzung

Das Grundstück wurde am Ortstermin landwirtschaftlich als **Grünland** genutzt. Die Fläche ist **nicht bebaut** und laut Aussage der Eigentümer **nicht verpachtet**.

3.6. Ortstermin

Der Ortstermin wurde den Eigentümern bzw. deren Prozessbevollmächtigten am 29.11.2022 schriftlich mitgeteilt.

Die Besichtigung fand am 09.12.2022 von 11:00 Uhr bis 11:20 Uhr statt.

Anwesend waren:

- Beide Eigentümer
- Sachverständiger Wolfgang Abel
- Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden am Ortstermin eingesetzt:

- Digitaler Spiegelreflexfotoapparat

3.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

09.12.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

3.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

3.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 08.11.2022
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.12.2022
Informationsmaterial BayernAtlas - Bodenschätzung
Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 09.02.23 -
Gutachterausschuss Landratsamt Rosenheim
Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten von 2022 vom
Gutachterausschuss Landratsamt Rosenheim
Gemeinde Soyen – Angaben zur Anfrage vom 14.12.2022
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Soyen
Satzung zur Festlegung von Zahl und Ablösung von Stellplätzen
(Stellplatzsatzung) der Gemeinde Soyen vom 18.10.2010
Leitungsauskunft KWH Netz – Kraftwerke Haag vom 23.01.2023
Kartenmaterial und Informationen des Bayernatlas
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und
Internetrecherchen
Mündliche u. schriftliche Auskünfte von Behörden und
anwesenden Personen am Ortstermin

3.8.2. Literatur

u. a.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber, 9. Auflage 2020)
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken (Kröll / Hausmann)
Immobilienwertermittlungsverordnung
Wertermittlungsrichtlinien
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung
Sommer/Kröll/Piehler
Bayerisches Landesamt für Steuern – Merkblatt über den
Aufbau der Bodenschätzung 02/2009

3.9. Anzahl der Ausfertigungen

Es wurden insgesamt vier Ausfertigungen dieses Gutachtens sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt. Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur Verfügung gestellt.

pdf-Datei

4. Wertrelevante Merkmale

4.1. Lage

4.1.1. Makrolage

Soyen

Die Gemeinde Soyen liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im nördlichen Landkreis Rosenheim, etwa 10 km nördlich von Wasserburg am Inn, auf einer Höhe von ca. 475 m über NN. Die Gemeinde verfügt mit ihren 85 Ortsteilen über etwa 2.944 Einwohner (Stand 31.12.2021 – www.soyen.de).

Sie verfügt über zwei Seen, den Soyensee und den Altensee. Der Soyensee ist in Privatbesitz und ist ein, gegen Gebühr öffentlich zugänglicher Badensee.

Das wirtschaftliche Leben ist vorwiegend von klein- und mittelständischen Betrieben aus Handel, Handwerk und Dienstleistung sowie der Landwirtschaft geprägt. Als Besonderheit ist das Industriedenkmal, die 50 m hohe, große Eisenbahnbrücke in Königswart, welche das Tal des Inns überspannt, zu nennen. Einzelheiten über Soyen findet man ergänzend im Internet unter www.soyen.de.

4.1.2. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Soyen in einer ruhigen Westhanglage.

Die erhöhte Situierung bietet einen Blick auf den Ort und bei guter Witterung einen See- und Bergblick.

Westlich des unbebauten Grundstücks führt die Gartenstraße, eine öffentliche Anliegerstraße, vorbei.

Die nähere Umgebung ist überwiegend mit größeren Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.

Das unmittelbar südlich angrenzende Grundstück FINr. 68 ist nicht bebaut, ebenso das östlich liegende Flurstück FINr. 67. Diese Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

4.1.3. Verkehrsanbindung

Der Individualverkehr erreicht Soyen von der Stadt Wasserburg am Inn kommend im Wesentlichen über die Bundesstraße B 15.

Soyen ist an den öffentlichen Linienbus angeschlossen (Linie 9411 Wasserburg – Soyen - Haag). Bushaltestellen befinden sich verstreut im Gemeindegebiet. Die nächst gelegene Bushaltestelle ist am Bahnhofplatz in Soyen und liegt etwa 1 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Vom Bahnhof Soyen aus bestehen Zugverbindungen in Richtung Mühldorf am Inn und über Wasserburg nach München und nach Rosenheim. In Rosenheim bieten sich gute regionale und überregionale Zuganschlüsse, wie z. B. nach München, Salzburg und Innsbruck.

Zur Autobahn A8 München - Salzburg Anschlussstelle Rosenheim sind es ca. 39 km.

Der Flughafen in München ist rund 55 km entfernt und der Flughafen in Salzburg (Österreich) ca. 90 km.

Die Entfernungen des Bewertungsobjektes betragen nach

- Soyen Rathaus ca. 0,6 km
- Haag i. Obb. ca. 9 km
- Wasserburg am Inn ca. 14 km
- Waldkraiburg ca. 24 km
- Rosenheim ca. 33 km
- München ca. 56 km
- Salzburg ca. 98 km

4.1.4. Immissionen

Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im näheren Umfeld des Bewertungsobjekts, kann es zu Beeinträchtigungen hinsichtlich Lärm, Geruch, Staub und Insekten kommen. Dies wird in ländlichen Lagen jedoch als üblich angesehen.

Je nach Wind- und Wetterlage ist es vorstellbar, dass die Geräusche der Eisenbahn und der B15 hörbar sind.

4.1.5. Öffentliche Einrichtungen

Soyen verfügt über sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Apotheke, Arzt, Bank, Tankstelle, Gastronomie, Grundschule, Kinderbetreuungseinrichtungen, Vereine und dergleichen.

Behörden für den regionalen Bereich sind in Soyen, darüber hinaus in Rosenheim.

Ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte in Soyen und die Kliniken in Rosenheim sowie in Wasserburg am Inn gegeben.

Der Standort bietet zahlreiche Sport-, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Insbesondere der nahezu 50 ha große Soyensee ist hierbei hervorzuheben.

4.1.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Bewertungsgrundstück in einer ruhigen Westthanglage am Ortsrand von Soyen. Die erhöhte Lage ermöglicht einen schönen Blick auf den Ort, den See und die entfernt liegenden Berge.

4.2. Grund und Boden

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.

Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und am Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Eventuell bestehende **Altlasten** sind der Gemeinde Soyen **nicht bekannt**.

Im vorliegenden Gutachten wird für das zu bewertende Flurstück eine **regional standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

4.2.1. Grundstücksmerkmale

Das rechteckig geschnittene Grundstück verfügt über ein Gefälle zur Westseite.

Es ist vermessen und hat eine Fläche von 0,1000 ha.

Maße:

Breite Westen: ca. 25 m

Breite Osten: ca. 26 m

Länge Süden: ca. 38 m

Länge Norden: ca. 39 m

Das Grundstück grenzt im Westen an die Gartenstraße, eine öffentliche Ortsstraße mit der Nr. 14, an. Die Gartenstraße ist asphaltiert und verfügt über eine Beleuchtung. Sie erschließt das Siedlungsgebiet. Im Bereich des Bewertungsobjektes herrscht überwiegend Anliegerverkehr.

Zum südlichen Nachbargrundstück Flnr. 68 existiert ein geringfügiger Niveauunterschied. Dieses liegt in einem Teilbereich leicht erhöht.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Wohnbebauung des Grundstücks angestrebt wird, daher ist die laut BayernAtlas für das Flurstück Nr. 67/7 existierende Bodenschätzung nachfolgend lediglich aus Vollständigkeitsgründen dargestellt.

Tatsächliche Nutzung:	1.000 m ² Grünland
Bodenschätzung:	1.000 m ² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 59, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 520 Gesamtertragsmesszahl 520

4.2.2. Erschließung

Straße

Gemäß Auskunft der Gemeinde Soyen ist das Grundstück über die Ortsstraße Nr. 14, die Gartenstraße, erschlossen.

Der Ausbau der Gartenstraße wurde mit Bescheid vom 21.08.2014 **vollständig abgerechnet**.

Wasser

Laut Aussage der Gemeinde Soyen ist das Grundstück noch **nicht** erschlossen.

Beiträge für Wasser sind mit Bebauung nach Satzung fällig.

Am Ortstermin wurde festgestellt, dass sich die Hauptwasserleitung unmittelbar vor dem Grundstück in der Gartenstraße befindet.

Kanal

Laut Aussage der Gemeinde Soyen ist das Grundstück noch **nicht** erschlossen.

Beiträge für den Kanal sind mit Bebauung nach Satzung fällig.

Strom

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Versorgungsgebiet der Kraftwerke Haag.

Am Ortstermin befand sich ein Stromverteilerkasten in der Nähe der südwestlichen Grundstücksgrenze an der Gartenstraße.

Fazit:

Das Grundstück ist lediglich straßenmäßig erschlossen. Die Anschlüsse für Wasser und Strom liegen in unmittelbarer Nähe des Grundstücks im öffentlichen Straßenbereich der Gartenstraße. Diesbezügliche Erschließungen sind mit Bebauung nach den jeweilig gültigen Satzungen zu bezahlen.

4.2.3. Offene Beiträge

Sind nicht bekannt.

4.3. Bebauungsmöglichkeit

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) dar.

Das Flurstück Nr. 67/7 liegt **nicht** im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Laut Auskunft des Bauamtes Soyen liegt seit 1963 bei der Gemeinde Soyen für dieses Grundstück kein Bauantrag und auch keine Baugenehmigung vor.

Die Bebauungsmöglichkeit sollte sich nach **§34 BauGB**, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, richten.

Auszug aus dem o. g. Paragraphen:

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

.....

In der Gemeinde Soyen gibt es eine Stellplatzsatzung.

Auszug aus der o. g. Satzung:

§ 2 Notwendige Stellplätze

(1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinn des Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 2 BayBO beträgt:

- | | |
|--|-----------------------|
| - für Wohneinheiten bis 50 qm Wohnfläche: | 1 Stellplatz |
| - für Wohneinheiten über 50 qm bis 120 qm Wohnfläche : | 2 Stellplätze, |
| - für Wohneinheiten über 120 qm Wohnfläche: | 3 Stellplätze |

(2) Im Übrigen richtet sich die notwendige Stellplatzzahl nach der Anlage 1. Für Sonderfälle, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

(3) Die Größe und Beschaffenheit der Stellplätze richten sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellIV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert am 08.07.2009.

§ 3 Stellplatzablöse

(1) Eine Stellplatzablöse gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO wird im Einzelfall geprüft. Ein Anspruch auf Ablösung eines Stellplatzes besteht nicht. Eine Ablösung erfolgt grundsätzlich nur, wenn der Antragsteller nachweisen kann, dass die Errichtung des Stellplatzes auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist.

(2) Der Ablösebetrag für einen Stellplatz beträgt **6000,- €**. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bzw. der Erklärung über die Genehmigungsfreistellung mit der **Gemeinde Soyen** abzuschließen. Im Ablösungsvertrag ist eine Sicherheitsleistung in Höhe der Ablösesumme zu verlangen.

§ 4

Ausnahmen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Ausnahmen von dieser Satzung durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

§ 5

Sonstiges

Abweichende Festsetzungen in Bebauungsplänen über die Zahl der Stellplätze und Abstellplätze bleiben von den Bestimmungen dieser Satzung unberührt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Soyen, den 18.10.2010

Es wird empfohlen, die beabsichtigte Bebauung mit dem gemeindlichen Bauamt bzw. mit der unteren Baubehörde abzuklären.

5. Rechtliche Grundlagen

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV findet auf die Verkehrswertermittlung im Versteigerungsverfahren 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 Versteigerungsverfahren somit für das **unbelastete** Objekt ermittelt.

Eventuelle Belastungen werden ggfs. **wertmäßig separat** dargestellt.

5.1. Rechte/Lasten

Für das Bewertungsgrundstück existiert keine diesbezügliche Eintragung in Abteilung II.

5.2. Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht bebaut.

Laut Bayerischen Denkmalatlas existiert auf dem Bewertungsgrundstück auch kein Bodendenkmal.

5.3. Landschafts-, Naturschutz, Biotop

Gemäß BayernAtlas liegt bei dem Flurstück Nr. 67/7 kein Landschafts-, Naturschutzgebiet oder Biotop vor.

5.4. Pachtvertrag

Das Grundstück ist laut Aussage der Eigentümer nicht verpachtet. Bisher wurde das Grundstück vom Eigentümer der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke gemäht.

5.5. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale

Sind nicht bekannt und ersichtlich.

6. Immobilienmarktsituation

6.1. Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit einer Fläche von 1.000 m² für heutige Verhältnisse großzügig bemessen und weist einen klaren Schnitt auf.

Die Lage am Ortsrand von Soyen, im Allgemeinen Wohngebiet, ist ruhig und die in der näheren Umgebung bestehende Wohnbebauung ist ansprechend.

Das Maß der möglichen Bebauung des Bewertungsgrundstückes sollte sich aktuell nach §34 BauGB richten. Die angestrebte Bebauung ist mit dem gemeindlichen Bauamt bzw. der unteren Baubehörde ab zu klären.

Die straßenmäßige Erschließung ist bereits erfolgt und abgerechnet, weitere Anschlüsse befinden sich in der Nähe und sind mit Bebauung nach Satzung zu bezahlen.

Durch die erhöhte Situierung ist einerseits ein schöner Blick über den Ort, den See und die Berge gegeben. Andererseits kann sich eine Bebauung in einer Hanglage im Vergleich zu einem eben gelegenen Baugrundstück aufwendiger und damit teurer gestalten.

In der Regel schränkt das Geländegefälle die spätere Nutzung in Teilbereichen ein.

Abschließend werden die Absatzchancen für das Bewertungsgrundstück als gut eingestuft.

6.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

Allgemeine Preistreiber auf dem Immobilienmarkt sind die zunehmende Verknappung von frei verkäuflichem Bauland, ansteigende Grundstücks- und stark emporkletternde Baupreise sowie das geringe Angebot.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) wurde am 02.11.2022 zwischenzeitlich auf 2 % angehoben (www.bundesbank.de) und weitere Erhöhungen wurden angekündigt.

Die derzeitigen Finanzierungskonditionen für Käufer liegen derzeit laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt bei 3,3 %. Seit dem Jahreswechsel ist das mehr als eine Verdreifachung.

Das hat zur Folge, dass für viele Interessenten mit der Zinsanhebung in Verbindung mit einem hohen Preisniveau der Erwerb als auch der Bau einer Immobilie teurer und schwieriger wird.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex ist aktuell hoch. Sie lag im Dezember 2022 bei 8,6 % (de.statista.com).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 5,3 %. In Bayern lag sie bei 3,1 % (de.statista.com).

Viele Wohninvestoren verhalten sich durch hohe Kreditkosten und Inflation zunehmend zurückhaltend und abwartend.

Mit dem im Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg von Russland gegen die Ukraine gehen Flüchtlingsströme und Energie- sowie Lieferengpässe einher, die ganz Europa betreffen und weitreichende Folgen haben. Die daraus resultierenden finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen sind enorm.

Wie und ob sich betroffene deutsche Wirtschaftszweige langfristig erholen werden und ob die bisherigen, staatlichen Hilfen genügen, wird sich zeigen. Eine eventuelle Insolvenzwelle wirkt sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer aus.

Der Immobilienmarkt reagiert zeitverzögert.

Der viele Jahre bisher am Markt zu erkennende, rasante Preisanstieg verliert deutlich an Dynamik und es ist eine Reduzierung der Bautätigkeit auf dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln, hoher Inflation sowie Rohstoffpreise zu beobachten.

Stand Dezember 2022

7. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren (§ 8 ImmoWertV)

- das Ertragswert-
- das Sachwert- und
- das Vergleichswertverfahren

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

D. h. wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

Sollte die Kaufentscheidung überwiegend nach Baukosten getroffen werden, ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Sofern sich die Marktteilnehmer nach ähnlichen Objekten orientieren, kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

7.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren stellt dem Bewertungsobjekt ähnliche, bereits veräußerte Objekte gegenüber.

Insbesondere Grund- und Bodenwerte werden über das direkte bzw. indirekte Vergleichswertverfahren bewertet.

Grundlage sind hier Verkaufsvorfälle u.a. aus der Kaufpreissammlung oder Bodenrichtwerte.

Fazit:

Im vorliegenden Fall wird das Grundstück mittels dem **direkten bzw. indirekten Vergleichswertverfahren** bewertet.

Das Sachwert- und Ertragswertverfahren wird nicht angewendet.

8. Ermittlung Vergleichswert

Gem. Soyen, FlNr. 67/7, (unbebautes Grundstück), Gartenstr. 30

1.000 m² Gebäude- und Freifläche, tatsächliche Nutzung Grünland

EMZ-Gesamt 520

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für die Bodenrichtwertzone Soyen (76001010), für baureifes Land, Wohnbaufläche mit II Geschossen beträgt beitrags- und abgabenfrei:

450,00 €/m²

Aufgrund der noch bis vor Kurzem bestehenden stetigen Steigerung der Preise gehe ich vom Feststellungszeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag von ca. 12 % aus.

Korrekturen:

12%

54,00 €/m²

504,00 €/m²

Zum Wertermittlungsstichtag angepasster Bodenrichtwert

Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück:

- wegen Hanglage (die BRW erstrecken sich auch über einen großen Bereich mit ebenen Flächen)

Nr.	Datum	Größe m ²	BRW €/m ²	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- steigerung	
						%	€/m ²
Richtwert s.o.		0	504,00		0,9	0	453,60
							453,60

Anpassung von Vergleichswerten (Kaufpreissammlung) nach Wertkorrektur seit dem Verkauf und nach sonstiger Merkmale (Lage und Beschaffenheit, Grundstücksgröße)

Nr.	Verkaufs Datum	Größe m ² ger.	Richt Größe	VK-Preis €/m ²	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur		Korr. Größe	€/m ²
							ca. %	€/m ²		
1	Jul 21	1500	1000	255		1,00	17	298,35	1,11	)1
2	Feb 22	3300	1000	457		0,90	10	452,43	1,19	538,39
3	Okt 22	400	1000	830		0,90	2	761,94	0,76	579,07
4	Aug 22	970	1000	570		0,85	4	503,88	0,87	438,38
5										

Mittelwert der Vergleichswerte: **518,61**

Standardabweichung: 59,12

11,40%

)1 Aufgrund erheblicher Abweichung vom Mittelwert werden ungewöhnliche oder private Verhältnisse angenommen und auf die Auswertung des Kaufpreises verzichtet.

Die Wertsteigerung wird bei den Vergleichswerten mit ca. 12 % jährlich unterstellt und für den Zeitraum zwischen Verkaufsdatum und Wertermittlungstichtag überschlägig berechnet bzw. fortgeschrieben.

Verkehrswert Gem. Soyen, Gartenstr. 30, FINr. 67/7

Hochgerechneter Bodenrichtwert	453,60 €/m ²
Berechnete Vergleichswerte im Mittel	518,61 €/m ²
Durchschnittlicher Bodenwert	486,11 €/m ²
gerundeter Bodenwert	486,00 €/m ²

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale

1000 m ² x 486,00 €/m ² =	486.000 €
1000 m ²	486.000 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale offene Erschließungskosten ca.	-30.000 €
	456.000 €

**Verkehrswert 83564 Soyen, Gartenstr. 30,
FINr. 67/7 abgerundet 450.000 €**

Grundlage der Rundung: Kleiber 9./III §194 Rn. 73
u. IV Rn. 98

9. Verfasserklausel

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

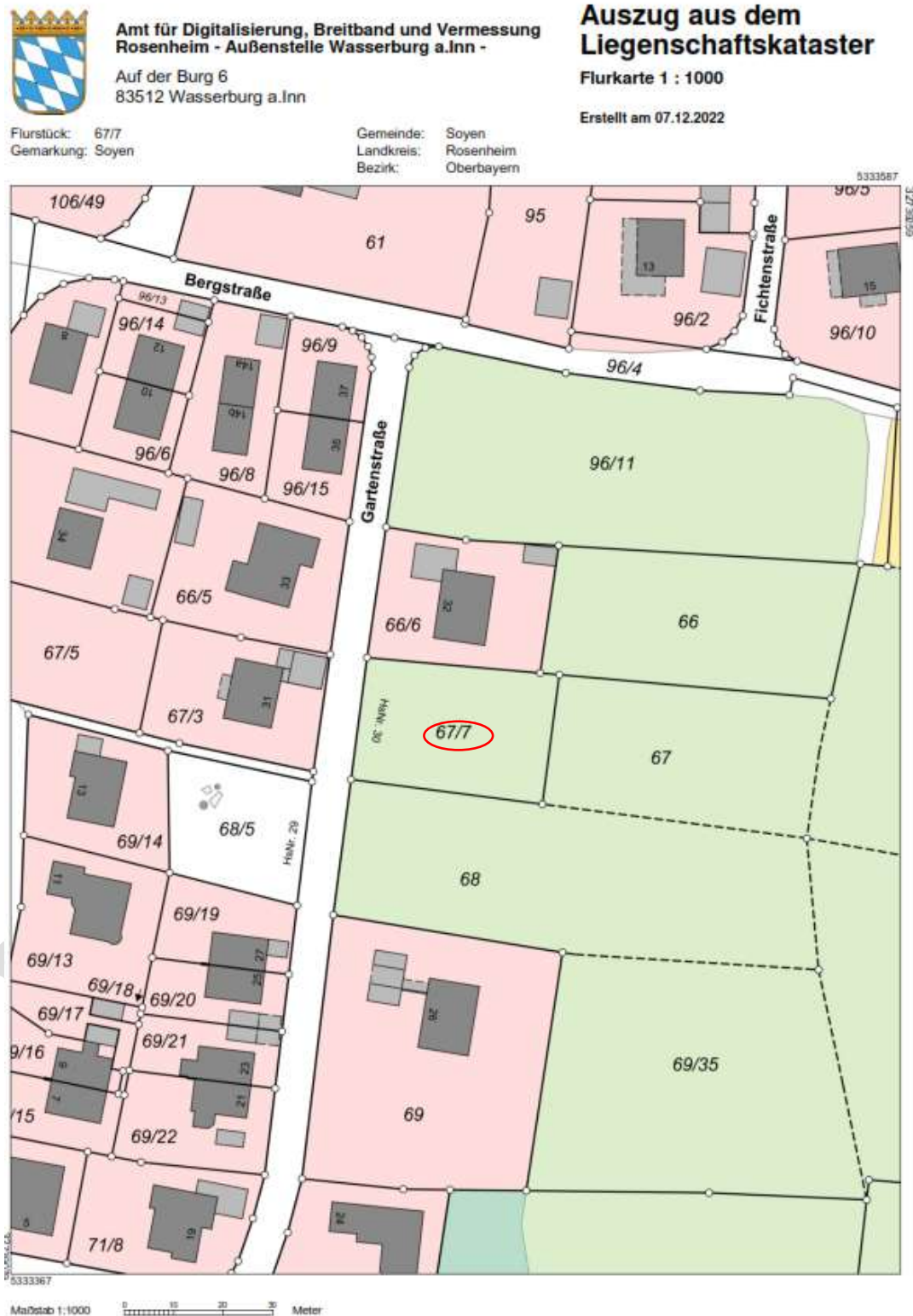
Traunstein, den 16.02.2023

Wolfgang Abel

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden.
Fachwirt der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

10. Anlagen

10.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!)



10.2. Fotos



Abb. 1: FlNr. 67/7, Gartenstraße



Abb. 2: Wasser-/Hydrant-Anschluss vor dem Bewertungsgrundstück in der Gartenstraße



Abb. 3: FlNr. 67/7 – Blick nach Osten von der Gartenstraße aus



Abb. 4: FlNr. 67/7 - Blick nach Westen, Ausblick, Gefälle, umliegende Bebauung



Abb. 5: FINr. 67/7 – Bebauung nördlicher Nachbar (FINr. 66/6)



Abb. 6: Blick nach Südwesten, FINr. 67/7, Umgebungsbebauung, Niveau-Unterschied in einem Teilbereich entlang der Südgrenze zum Nachbarflurstück FINr. 68



Abb. 7: FlNr. 67/7, Stromverteilerkasten in der Nähe der südwestlichen Grundstücksgrenze an der Gartenstraße



Abb. 8: FlNr. 67/7, Blick nach Nordwesten, Umgebungsbebauung, Gartenstraße