

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als **Wald** genutzte Grundstück in **83224 Staudach-Egerndach**,
Flurstück 212
im Zwangsversteigerungsverfahren



Az. des Gerichts:	4 K 15/25
Wertermittlungsstichtag:	16.12.2025
Verkehrswert:	55.100,00 €

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers	4
1.3.1	Besonderheiten Fehler! Textmarke nicht definiert.	
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Bodenschätzung etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Bauplanungsrecht	10
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Ermittlung des Verkehrswerts	11
3.1	Grundstücksdaten	11
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
3.3	Bodenwertermittlung	11
3.3.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	12
3.4	Vergleichswertermittlung	14
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	14
3.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
3.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	15
3.5	Verkehrswert	16
3.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
3.7	Verwendete Literatur	18
4	Verzeichnis der Anlagen	19

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück, mit Bestockung als Wald (auf moorbeeinflusstem Boden)
Objektadresse:	Flurstück 212 83224 Staudach-Egerndach
Grundbuchstand:	Grundbuch von Egerndach, Blatt 1028, lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Egerndach, Flurstück 212, Fläche 16.800 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Traunstein vom 23.10.2025 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswerts des oben bezeichneten Beschlagnahmeobjekts angeordnet.
Wertermittlungstichtag:	16.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	16.12.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 16.12.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 17.11.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Besichtigung des Grundstücks erfolgte am Tag der Begehung durch den Sachverständigen und umfasste eine rein visuelle Begutachtung in einem für die Bewertung ausreichenden Umfang. Es wurden keine technischen Untersuchungen durchgeführt. Für die Dokumentation und fotografische Erfassung wurde ein iPhone 16 Pro verwendet. Beim Ortstermin konnten keine Grenzsteine gefunden werden. Die Grundstücksgrenzen wurden jedoch mithilfe der Geolokalisationsdaten aus dem BayernAtlas plausibilisiert. Die Wertermittlung basiert auf den während des Ortstermins gewonnenen Erkenntnissen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sie erfolgt unter der Annahme, dass das Grundstück lastenfrei ist. Hinweise auf Altlasten, Schadstoffe oder sonstige wertmindernde Belastungen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt. Diese Wertermittlung stellt keine geotechnische Untersuchung oder Umweltanalyse dar, sondern spiegelt den optisch erkennbaren Zustand des Grundstücks zum Bewertungstichtag wider. Es wurden keine Proben der Baustoffe oder Bodenproben entnommen. Hinweise auf potenzielle Einschränkungen wurden, soweit möglich, berücksichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Anwesend war der sachverständige Herr Manfred Sedlmeier sowie der Antragsgegner.
Angaben zum Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen,	- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.06.2025 - Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 27.11.2025 vom

Informationen:

Gutachterausschuss Landratsamt Traunstein

- Immobilienmarktbericht des oberen Gutachterausschusses 2024
- Marktbericht Gutachterausschuss Landkreis Traunstein
- Kartenmaterial BayernAtlas
- Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
- Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internetrecherchen
- Mündliche u. schriftliche Auskünfte von Behörden, Gemeinden sowie dem AELF Traunstein
- Auszug Flächennutzungsplan

Gutachtenerstellung unter
Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin Frau Iryna Bartashchuk wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen.

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Es wurden insgesamt fünf Ausfertigungen dieses Gutachtens in Schriftform erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser. Weiterhin wurde dem Amtsgericht eine Kopie als PDF-Datei zur Verfügung gestellt. Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins. Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Versteigerungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können. Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Geografische Lage:	Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Bayern in der Gemeinde Staudach-Egerndach (Landkreis Traunstein).
Ort und Einwohnerzahl:	Die Fläche von Staudach-Egerndach beträgt 19,34 km ² und hatte zum 30.06.2025 insgesamt 1.115 gemeldete Einwohner. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 58 Einwohnern pro km ² . Die Fläche gilt damit als dünn besiedelt.
Makrolage:	Das Gemeindegebiet Staudach-Egerndach ist im Tal der Tiroler Achen zwischen dem Chiemsee im Norden und den Chiemgauer Alpen im Süden eingebettet und setzt sich aus den beiden namensgebenden Ortsteilen Staudach und Egerndach sowie zehn weiteren Weilern und Einzellagen zusammen. Angrenzende Gemeinden sind Übersee, Grabenstätt, Bergen, Ruhpolding, Unterwössen, Marquartstein und Grassau. Naturräumlich liegt das Gemeindegebiet am nördlichen Rand der Chiemgauer Alpen im Übergang zum Alpenvorland. Es ist der naturraumlichen Großlandschaft Alpenvorland zuzuordnen und gehört zur Haupteinheit D66 (Voralpines Moor und Hügelland) mit der Naturraum-Einheit 038 (Inn-Chiemsee-Hügelland). Die Topografie ist geprägt durch das von Süd nach Nord verlaufende Tal der Tiroler Achen sowie durch die seitlich aufsteigenden Hangflanken der Voralpen. Im Süden begrenzen markante Erhebungen wie der Hochgern (1.748 m ü. NHN) und der Schnappenberg das Gemeindegebiet, im Norden schließt sich ein ausgedehntes Moorgebiet an, das Bestandteil der FFH-Gebiete "Moore südlich des Chiemsees" ist und bis an die Bundesautobahn A8 heranreicht. Klimatisch herrschen die für den nördlichen Alpenrand typischen Verhältnisse mit hohen Jahresniederschlägen, einer vergleichsweise kurzen Vegetationsperiode und kühleren Sommertemperaturen vor. Wirtschaftlich ist die Region durch eine Mischung aus Land- und Forstwirtschaft, Tourismus sowie kleinteiligem Gewerbe geprägt. Die Lage im Chiemgau am Bodensee-Königssee-Radweg sowie in unmittelbarer Nähe zu Chiemsee, Tiroler Achen und Chiemgauer Alpen verleiht der Gemeinde einen ausgeprägten Erholungs- und Freizeitcharakter und macht sie zu einer touristisch nachgefragten Lage im Voralpenraum.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Forstwirtschaftsfläche handelt, wird auf die Darstellung der Verkehrsanbindung wie Bus, Bahn und Flughafen verzichtet. Verkehrlich ist die Gemeinde über die rund fünf Kilometer nördlich gelegene Anschlussstelle Übersee an die Bundesautobahn A8 (München bis Salzburg) angebunden. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Traunstein (ca. 22 km), Rosenheim (ca. 36 km) und Salzburg (ca. 60 km).

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage Karte:

Mikrolage:

Das Bewertungsgrundstück liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet auf Höhe der Einzellage Avenhausen, rund einen Kilometer nördlich der Ortsmitte Egerndach und abseits der geschlossenen Ortslage. Das Umfeld ist kleinräumig durch einen Wechsel aus Wald, Wiesen und Streuwiesenflächen geprägt, durchsetzt mit einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen und Weilerlagen. Die nächstgelegene Bebauung besteht aus den verstreuten Anwesen von Avenhausen; eine geschlossene Wohnbebauung ist im näheren Umfeld nicht vorhanden. Westlich und südwestlich erstreckt sich das großflächige Waldgebiet „Im Moos“, das in das nördlich anschließende Moorgebiet südlich des Chiemsees übergeht. Östlich grenzen offene Wiesenflächen mit Übergang zum Madereybach an, südlich folgen weitere Wiesenflächen.

Verkehrlich ist die Mikrolage über die Bergener Straße (Staatsstraße) angebunden, die in rund 300 m Entfernung südlich vorbeiführt. Diese verbindet Egerndach mit Bergen und stellt die örtliche Haupteerschließungsachse dar. Eine direkte Anliegerlage des Bewertungsgrundstücks an der Bergener Straße besteht nicht. Die letzte Zuwegung zum Grundstück erfolgt über einen unbefestigten landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg mit Schotterbelag.

Störende Emittenten wie Gewerbebetriebe, stark frequentierte Verkehrswege oder Anlagen mit Lärm- oder Geruchsbelastung sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die nächste Versorgung des täglichen Bedarfs befindet sich in der Ortsmitte Grassau in rund 4 km Entfernung, die nächstgelegene Bushaltestelle in Egerndach in rund 1 km Entfernung.

Die Mikrolage des Bewertungsgrundstücks ist insgesamt als durchschnittlich einzustufen.

Topografie:

Topografisch ist das Grundstück eben und besitzt einen langgestreckten, schmalen Zuschnitt mit Orientierung in Nord Süd Richtung. Eine zentral verlaufende, grasbewachsene Schneise gliedert den Bestand und dient zugleich als interne Rückegasse.

Beurteilung der Lage (Erreichbarkeit):

Die Erreichbarkeit des Objektes ist als unterdurchschnittlich zu bewerten. Die Bergener Straße bietet zwar Anschluss, eine direkte Zufahrt ist jedoch nur über eine unbefestigte Straße (Schotterweg) möglich.

2.2 Gestalt und Form

Südseite:

ca. 69 m

mittlere Tiefe:

ca. 285 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 16.800,00 m²

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Bodenschätzung etc.

Straßenart / Straßenausbau:	Landwirtschaftlicher unbefestigter Schotterweg
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Grundstück ist nicht eingefriedet, die Grundstücksgrenze im Osten ist mit abschließendem Baumbestand erkennbar.
Bodenschätzung:	**Naturräumliche Einordnung** Das Flurstück liegt in der Großlandschaft Alpenvorland (biogeografische Region kontinental), Haupteinheit D66 Voralpines Moor und Hügelland, Naturraumeinheit 038 Inn-Chiemsee-Hügelland. Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze 6.1 Alpenvorland, Ursprungsgebiet 18 Alpen, Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland. **Geologische Verhältnisse** Die digitale lithogeochemische Karte 1:25.000 (dLGK25) weist für die Fläche Hochmoortorf, holozän, auch zersetzt aus. Die ingenieurgeologische Karte (dIGK25) bestätigt Torf als maßgebende Lithologie mit der geochemischen Gesteinseinheit Hochmoortorf. **Bodenkundliche Einstufung** Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (Redaktionsstand 2024) weist für die Fläche den Kartenbereich 78 aus, gekennzeichnet als vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum. Ergänzend ordnet die Bodenübersichtskarte 1:200.000 die Lage dem Bodenkomplex 15 zu, also kalkhaltigen und kalkgründigen Gleyen aus Flussschluff oder Flussmergel über sandigem Flussskies, eingebettet in die Bodenlandschaft kleinerer Täler mit wechselnden Carbonatgehalten innerhalb der südbayerischen Moränen und Schotterlandschaft. **Bodenfunktionen (BFK25)** Das Säurepuffervermögen KAK_{eff} (Forst) liegt bei einem Mittelwert von 4 (Spanne 2 bis 5). Das Schwermetallrückhaltevermögen für Cadmium ist mit einem Mittelwert von 1 sehr gering. Die Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe ist mit Klasse 2 gering. Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen erreicht den Höchstwert 5, was für Moorböden typisch ist. **Ertragsfähigkeit** Die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden ist mit Klasse 0 „ohne Bewertung“ ausgewiesen; Wertzahlen aus der amtlichen Bodenschätzung liegen nicht vor. Eine Bodenschätzung nach BodSchätzG ist für die Fläche damit nicht durchgeführt worden, was bei Wald regelmäßig der Fall ist. **Hochwassergefährdung** Die Fläche befindet sich im wassersensiblen Bereich des Gewässers Tiroler Achen und innerhalb der Hochwassergefahrenfläche bei einem Extremereignis (HQ_{extrem}) mit einer Überflutungstiefe von größer 0 bis 0,5 m (Ermittlung 04.12.2013, WWA Traunstein). Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100 ist nicht ausgewiesen. **Schlussfolgerung für die Verkehrswertermittlung** Es handelt sich um einen typischen Moorstandort (Niedermoor bzw. Hochmoortorf) mit sehr geringer Tragfähigkeit, hohem Grundwasserstand und sehr hohem Wasserrückhaltevermögen. Die Bewirtschaftbarkeit ist eingeschränkt, eine ganzjährige Befahrbarkeit mit

forstüblichem Gerät ist erschwert. Für die Holzproduktion folgt daraus ein eingeschränktes Wuchspotenzial bei verlängerten Umtriebszeiten und erhöhten Bringungskosten. Diese Faktoren sind bei der Ableitung des Bodenwertes Wald sowie bei der Bestandsbewertung zu berücksichtigen und wirken sich wertmindernd aus.

Bestockung:

Der Bestand auf dem Bewertungsgrundstück ist forstwirtschaftlich als geringwertig einzustufen. Es handelt sich um einen lockeren, ungleichaltrigen und nicht gepflegten Mischbestand aus Birke und Fichte mit beigemischter Naturverjüngung sowie einem hohen Anteil an Weichlaubholz und Sträuchern (Aspe, Weide, Faulbaum, Brombeere). Die Birken sind standorttypisch für moorbeeinflusste Lagen, weisen jedoch geringe Stammdurchmesser, krumme bis schiefe Wuchsformen und geringe astfreie Schaftlängen auf. Die Fichten sind unregelmäßig eingestreut, vielfach unterständig oder bedrängt, vereinzelt finden sich kleine Trupps stärker veranlagter Stämme. Der Bestockungsgrad ist flächig deutlich reduziert, in weiten Teilen unterbrochen durch grasdominierte Lichtungen mit Pfeifengras und dichter Streuauflage. Eine planmäßige Bestandespflege (Durchforstung, Astung) ist nicht erkennbar. Stehendes und liegendes Totholz, abgebrochene Stämme sowie kleinere Reisighaufen sind über die Fläche verteilt vorhanden. Das nutzbare Derbholzaufkommen ist gering, das vorhandene Holz weist überwiegend Brennholzqualität auf, Stammholzqualitäten sind allenfalls vereinzelt zu erwarten.

Würdigung und Beurteilung

Der Bestand ist unter reinen Ertrags Gesichtspunkten als geringwertig zu beurteilen. Die Baumartenzusammensetzung, die schlechten Wuchsformen, der niedrige Bestockungsgrad sowie das Fehlen jeder forstlichen Pflege sprechen gegen einen positiven Bestandswert. In Verbindung mit den ungünstigen Bringungsbedingungen ist davon auszugehen, dass der erzielbare Holzerlös die Aufarbeitungs- und Rückekosten nicht übersteigt. Der Bestandszustand ist bei der Auswahl der Vergleichskaufpreise bereits berücksichtigt und erfordert deshalb keinen separaten Abschlag..

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Auf Basis der verfügbaren Informationen wird von einem unbelasteten Grundstück ausgegangen.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.06.2025 vor. Hiernach besteht in den Abteilungen II und III des Grundbuchs von Egerndach, Blatt 1028, bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk keine wertbeeinflussende Eintragung.

Herrschervermerke:

Aus den vorliegenden Unterlagen ergeben sich keine Hinweise auf bestehende Herrschervermerke, solche sind auch nicht zu vermuten.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis nach § 85 Abs. 1 MBO geführt. Die Sicherung öffentlich-rechtlich relevanter Verpflichtungen zwischen benachbarten Grundstücken erfolgt stattdessen privatrechtlich über grundbuchliche Eintragungen als Grunddienstbarkeit

oder beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Hinweise auf entsprechende Eintragungen liegen nach dem unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 02.06.2025 nicht vor.

Denkmal-/ Ensemble-
schutz:

Für das vorliegende Bewertungsobjekt konnten keine Bodendenkmäler ermittelt werden. Einschränkungen der Nutzbarkeit aus denkmalschutzrechtlichen Gründen sind daher derzeit nicht erkennbar. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Schutzstatus und Nut-
zungsbeschränkungen:

Natura 2000 Vogelschutzgebiet (SPA)

Die Fläche liegt im Vogelschutzgebiet „Moore südlich des Chiemsees“ (ID Code Bayern 8141 471, Teilfläche 8141 471.02, EU Code DE8141471). Die Teilfläche umfasst 1.156,65 ha, das gesamte SPA-Gebiet 2.722,48 ha.

Natura 2000 FFH-Gebiet

Zugleich liegt die Fläche im FFH-Gebiet „Moore südlich des Chiemsees“ (ID Code Bayern 8140 371, Teilfläche 8140 371.05, EU Code DE8140371). Die Teilfläche umfasst 2.307,91 ha, das gesamte FFH-Gebiet 3.574,50 ha.

Die Doppelmeldung als SPA und FFH-Gebiet bedeutet, dass die Fläche dem strengen Schutzregime von Natura 2000 nach §§ 31 ff. BNatSchG unterliegt. Jede Veränderung, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele führen kann, ist nach § 34 BNatSchG verträglichkeitsprüfungspflichtig. Die Erhaltungsziele sind in der Bayerischen Natura 2000-Verordnung sowie in den gebiets-spezifischen Managementplänen festgelegt und betreffen bei dieser Gebietskulisse vorrangig Moorlebensraumtypen, Moorwälder, Übergangs- und Schwingrasenmoore sowie typische Moor- und feuchtgebundene Vogel- und Tierarten.

Gesetzlich geschütztes Biotop

Aufgrund der bodenkundlichen Einstufung als Niedermoor bzw. Hochmoortorf in Verbindung mit der im FNP eingetragenen Moorwald-Signatur ist mit hoher Wahrscheinlichkeit von einem gesetzlich geschützten Biotop nach Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 Abs. 2 BNatSchG auszugehen. In Betracht kommen die Biotoptypen Moorwald, Bruchwald oder offene Moorflächen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Eine abschließende Klärung erfordert eine Abfrage der amtlichen Biotopkartierung Bayern beim zuständigen Landratsamt Traunstein, untere Naturschutzbehörde.

Wassersensibler Bereich

Die Fläche ist als wassersensibler Bereich entlang der Tiroler Achen ausgewiesen. Wassersensible Bereiche sind nach Art. 46 BayWG bei der Bauleitplanung und im wasserrechtlichen Vollzug zu berücksichtigen.

Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze

Die Fläche liegt im Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland. Bei

Pflanzungen in der freien Natur ist seit dem 1. März 2020 nach § 40 Abs. 1 BNatSchG die Verwendung gebietseigener Gehölze vorgeschrieben.

Auswirkungen auf den Verkehrswert

Die Überlagerung von SPA-Gebiet, FFH-Gebiet und voraussichtlichem § 30-Biotop führt in der Summe zu einer faktischen Bewirtschaftungsbeschränkung. Eine ordentliche forstwirtschaftliche Nutzung im Sinne einer planmäßigen Holzernte ist nur eingeschränkt möglich. Wesentliche Eingriffe wie Kahlschlag, Entwässerung, Bodenbearbeitung oder Baumartenwechsel sind genehmigungs- oder anzeigepflichtig und in der Regel ausgeschlossen, soweit sie den Erhaltungszielen zuwiderlaufen. Eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart (Bauland, Landwirtschaftsfläche) scheidet praktisch aus. Diese öffentlich-rechtlichen Bindungen wirken im Verkehrswertgutachten als wertmindernde Faktoren und sind bei der Ableitung des Bodenwertes Wald sowie beim Bestandswert über einen entsprechenden Abschlag zu berücksichtigen. In der einschlägigen Bewertungspraxis werden für Wald in Natura 2000-Gebieten mit zusätzlichem § 30-Biotop-Status Abschläge von etwa 20 bis 50 Prozent gegenüber vergleichbarem unbeschränktem Wald angesetzt, abhängig vom Grad der tatsächlichen Bewirtschaftungseinschränkung im konkreten Einzelfall.

2.6 Bauplanungsrecht

Angaben im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Streuwiese/Feuchtwiese bzw. als Moorwald und als geschützte Fläche gemäß Art § 30 BNatSch dargestellt (vgl. Anlage 2).

Bebaubarkeit nach BauGB:

Bebaubarkeit nach BauGB, Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Aufgrund der Lage in den Schutzgebietskategorien Natura 2000 (FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet), des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG und der Hochwassergefährdungslage scheidet eine Bebauung praktisch vollständig aus. Auch eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht durchsetzbar, da jeder Eingriff den Erhaltungszielen der Schutzgebiete zuwiderläuft.

2.7 Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand wird als Fläche der Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV eingestuft. Es handelt sich um eine forstwirtschaftlich genutzte Fläche.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Es liegen keine schriftlichen Nachweise oder Informationen über bestehende Pachtverhältnisse vor. Nach Auskunft im Ortstermin wird die Fläche vom Eigentümer selbst gehalten. Eine aktive forstwirtschaftliche Bewirtschaftung im Sinne planmäßiger Holznutzung findet aufgrund der naturschutzrechtlichen Bindungen sowie der eingeschränkten Befahrbarkeit des moorhaltigen Standorts nicht statt. Für die Wertermittlung wird daher von einer eigentumsmäßigen Selbstnutzung ohne ertragswirksame Bewirtschaftung ausgegangen.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Wald genutzte Grundstück in 83224 Staudach-Egerndach, Flurstück 212 zum Wertermittlungstichtag 16.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Egerndach	1028	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Staudach-Egerndach		212	16.800 m ²

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Waldflächen und Grundstücke können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m²) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

3.2 Bodenwertermittlung

Die herangezogenen Vergleichswerte wurden hinsichtlich der Bodengüte so ausgewählt, dass eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück gegeben ist.

Zum Zwecke der Anonymisierung und aus datenschutzrechtlichen Gründen wurden die Kaufdaten, Kaufpreise sowie die Grundstücksflächen der Vergleichsobjekte gerundet. Dies dient dazu, für Dritte eine Identifizierung der konkreten Grundstücke zu unterbinden, da der Sachverständige zur weitestmöglichen Anonymisierung der Vergleichsdaten verpflichtet ist.

Die vorgenommenen Rundungen haben keinen Einfluss auf die Wertermittlung. Die originären Kaufpreisauskünfte verbleiben in der Hausakte des Sachverständigen.

3.3 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Bewertungsobjekt

Nutzungsart	Wald (Moorwald)/Filze
-------------	-----------------------

Vergleichspreise

Nr.	Nutzungsart	Ort	Kaufzeit	Fläche	€/m²	Angepasst €/m²	Gew.	Status
1	Filze/Wald	Staudach-Egerndach	Q2/2025	ca. 3.400 m²	5,00	5,00	1,0	✓
Anpassungen: Z 1,00 · E 1,00 · N 1,00 · F 1,00 · B 1,00 · S 1,00								
2	Filze/Wald	Grassau	Q2/2025	ca. 21.500 m²	3,00	3,00	1,0	✓
Anpassungen: Z 1,00 · E 1,00 · N 1,00 · F 1,00 · B 1,00 · S 1,00								
3	Filze/Wald	Staudach-Egerndach	Q2/2025	ca. 15.500 m²	1,94	1,94	1,0	✓
Anpassungen: Z 1,00 · E 1,00 · N 1,00 · F 1,00 · B 1,00 · S 1,00								
4	Filze/Wald	Rottau	Q2/2024	ca. 3.400 m²	3,00	3,00	1,0	✓
Anpassungen: Z 1,00 · E 1,00 · N 1,00 · F 1,00 · B 1,00 · S 1,00								
5	-	Egerndacher Filz	Q1/2024	ca. 3.400 m²	3,00	3,00	1,0	✓
Anpassungen: Z 1,00 · E 1,00 · N 1,00 · F 1,00 · B 1,00 · S 1,00								
6	Filze/Wald	Bergen	Q3/2024	ca. 8.900 m²	3,00	3,00	1,0	✓
Anpassungen: Z 1,00 · E 1,00 · N 1,00 · F 1,00 · B 1,00 · S 1,00								
7	-	Egerndacher Filz	Q3/2024	ca. 11.500 m²	4,00	4,00	1,0	✓
Anpassungen: Z 1,00 · E 1,00 · N 1,00 · F 1,00 · B 1,00 · S 1,00								

Anpassungsfaktoren: Z = Zeitlich · E = Entwicklung · N = Nutzung · F = Fläche · B = Bodengüte · S = Sonstige

(vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21) Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten eine Ausschlussgrenze von ±25 Prozent vom ungewichteten Mittel geprüft. Da sich die abweichenden Vergleichswerte (Nr. 1 mit 5,00 €/m² und Nr. 3 mit 1,94 €/m²) nach sachverständiger Würdigung im Rahmen der für Filze/Wald-Flächen üblichen Marktbreite bewegen und keine erkennbaren Sonderumstände vorliegen, werden sie in der Mittelung belassen. Ein Ausschluss erfolgt daher nicht.

Mittelwert

Summe gewichtete Werte	22,94
Summe Gewichte	7,00
Gemittelter Bodenwert	3,28 €/m²

Die im Immobilienmarktbericht Wald 2023 des Gutachterausschusses Traunstein veröffentlichten Orientierungswerte für Waldboden ohne Bestockung beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024. Eine indexierte Anpassung dieser Werte auf den Wertermittlungsstichtag wird aus den nachfolgenden Gründen mit Faktor 1,0 vorgenommen.

Einordnung des Bewertungsobjekts Das Flurstück 212 ist eine Waldfläche mit moorhaltigem Boden, kein Moor oder keine Filze im engeren Sinne. Nach der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 stockt der Wald auf Niedermoor bzw. Erdniedermoor, die Lithogeochemische Karte weist Hochmoortorf aus, die Tragfähigkeit ist sehr gering. Es liegt damit ein Wald auf moorbeeinflusstem Sonderstandort vor, der hinsichtlich Wuchsleistung, Bewirtschaftbarkeit und Bringung deutlich vom typischen Wirtschaftswald des Flachlandes abweicht, ohne deshalb in das reine Liebhaber und Naturschutzsegment der offenen Moor und Filzenflächen zu fallen. Die Wertermittlung orientiert sich daher am allgemeinen Waldmarkt des Landkreises Traunstein mit standortbezogenen Abschlägen und nicht ausschließlich an den Sonderpreisen für Moor und Filzen. Aktualität der Datengrundlage Die Orientierungswerte des Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024 stellen die aktuellste amtliche Marktdatenquelle für Waldflächen im Landkreis Traunstein dar. Ein nach diesem Stichtag veröffentlichter Marktbericht Wald liegt nicht vor. Der zeitliche Abstand zwischen Datenstichtag und Wertermittlungsstichtag ist überschaubar. Allgemeine Waldpreisentwicklung im Landkreis Traunstein Die in Ziffer 3 des Marktberichts dokumentierte Zeitreihe zeigt für den Landkreis Traunstein folgendes Bild: Nach dem Höchststand 2022 mit 4,94 €/m² im Mittel ist der Preis 2023 auf 4,52 €/m² gefallen.

Der Gutachterausschuss stellt in Ziffer 7 ausdrücklich fest, dass „ab 2023 wieder eine absteigende Tendenz bei den Kaufpreisen für Waldflächen erkennbar“ sei. Eine Aufwärtsanpassung ist vor diesem Hintergrund nicht zu rechtfertigen. Schwieriges Marktumfeld 2024 Der Gutachterausschuss beschreibt in Ziffer 7 das Holzmarktumfeld als geprägt von schwankenden Holzpreisen, gestiegenem Zinsniveau, hohen Rohstoff und Energiekosten sowie Schadholzanfall durch Sturm und Borkenkäfer. Es wird „weiterhin insgesamt von einem schwierigen Marktumfeld ausgegangen“.

Es liegen keine belastbaren Indikatoren vor, die auf einen erneuten Preisanstieg seit Anfang 2024 schließen lassen. Marktsegment für moorbeeinflusste Standorte Auch wenn das Bewertungsobjekt nicht den klassischen Moor und Filzenflächen zuzuordnen ist, sind die geringere Wuchsleistung, die eingeschränkte Bringung und die wertmindernden öffentlich rechtlichen Bindungen über den Bodenwert in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Die im allgemeinen Waldindex maßgeblichen preistreibenden Faktoren (insbesondere die Holzpreisentwicklung) wirken sich auf moorbeeinflusste Bestände schwächer aus, weil der Holzertrag standortbedingt geringer ausfällt. Eine 1:1 Übertragung positiver Indexwerte des allgemeinen Waldmarktes auf den vorliegenden Sonderstandort wäre daher nicht sachgerecht.

Vorsichtsprinzip in der Verkehrswertermittlung Die Verkehrswertermittlung folgt dem Grundsatz der vorsichtigen, nachvollziehbaren und marktkonformen Ableitung. Eine spekulative Indexierung über die nachweislich stabilen oder leicht rückläufigen Marktdaten hinaus ist nicht zulässig. Die Beibehaltung des Orientierungswertes vom 01.01.2024 ohne weitere Aufwertung trägt diesem Grundsatz Rechnung. Zusammenfassung Aus der Aktualität der amtlichen Datengrundlage zum 01.01.2024, der seit 2023 rückläufigen Preisentwicklung für Wald im Landkreis Traunstein, dem fortdauernd schwierigen Holzmarktumfeld, der eingeschränkten Übertragbarkeit allgemeiner Indexwerte auf den vorliegenden moorbeeinflussten Sonderstandort sowie dem Vorsichtsprinzip der Verkehrswertermittlung folgt, dass eine zeitliche Anpassung des Orientierungswertes auf den Wertermittlungsstichtag nicht vorzunehmen ist. Es wird ein Anpassungsfaktor von 1,0 angesetzt.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer beitragsfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		3,28 €/m ²
relativer beitragsfreier Bodenwert	=	3,28 €/m²
Fläche	×	16.800,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	55.104,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	55.104,00 €
	rd.	55.100,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.12.2025 insgesamt **55.100,00 €**.

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		55.100,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	55.100,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	55.100,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	55.100,00 €
	rd.	55.100,00 €

3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

3.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen

aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.4.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend

berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

3.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **55.100,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Wald genutzte Grundstück in 83224 Staudach-Egerndach, Flurstück 212

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Egerndach	1028	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Staudach-Egerndach		212

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 mit rd.

55.100 €

in Worten: fünfundfünfzigtausendeinhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Zeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Sedlmeier Manfred

Bad Endorf, den 30. April 2026

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 10.000 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Digitale Ausfertigung

3.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung — ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung — WoFIV)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz — GEG)

3.7 Verwendete Literatur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung. Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung. Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.) Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [7] Fischer, R./Biederbeck, M. (Hrsg.): Bewertung im ländlichen Raum mit zahlreichen praktischen Bewertungs-beispielen, Reguvis Bundesanzeiger Verlag, Köln 2019 2019
- [8] Wolfgang Kleiber: Kleiber-digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [11] Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund, Landkreis Traunstein 01.01.2024
- [12] HLBS Fachwissen Plus — online
- [13] Gutachterausschuss Traunstein Marktbericht Wald 2023

4 Verzeichnis der Anlagen

Dokumente

Punkt	Bezeichnung	Anlagen Nr.
1	Karte	01
2	Flurkarte	02
3	Flächennutzungsplan	03

Objektfotos

Punkt	Bezeichnung	Anlagen Nr.
4	Bildpositionen	04
5	Ansicht	05

Anlage 1: Karte

Seite 1 von 3



Maßstab 1:500.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 1: Karte

Seite 2 von 3



Maßstab 1:50.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 1: Karte

Seite 3 von 3



Maßstab 1:10.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

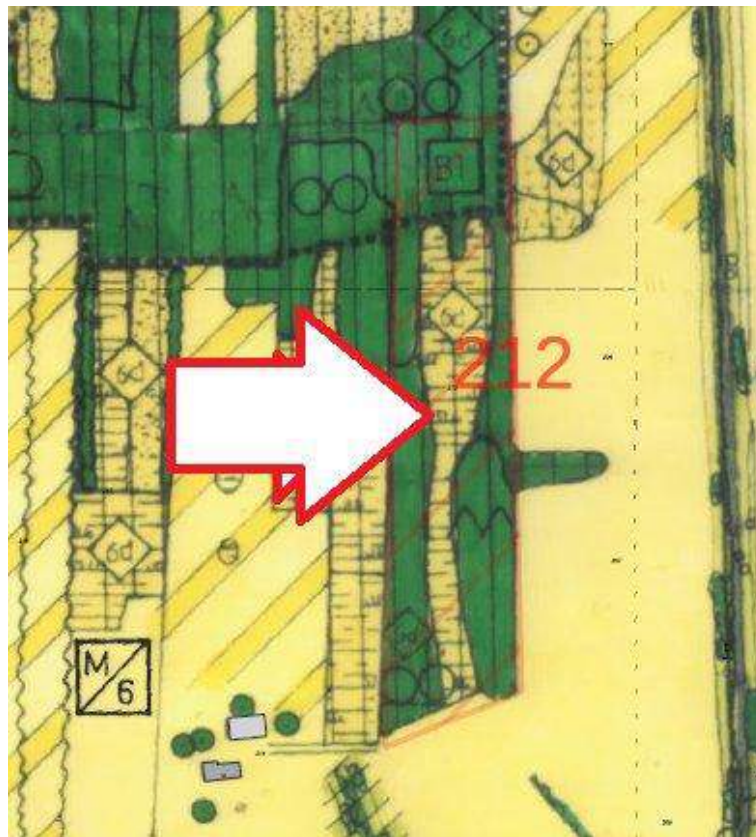
Anlage 2: Flurkarte

Seite 1 von 1



Anlage 3: Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



ZEICHENERKLÄRUNG



STREUWIESE, FEUCHTWIESE



FLÄCHE FÜR DEN WALD

OO MOORWALD



FLÄCHE GESCHÜTZT GEM. ART. 6d1 BAYNATSCHG/GEM. § 20c BNATSCHG

Digitale Ausfertigung

Anlage 2: Bildpositionen

Seite 1 von 1



Anlage 3: Ansicht

Seite 1 von 10



Bildposition 1: Blick Richtung Nordwesten



Bildposition 1: Blick an der Grundstücksgrenze Richtung norden.

Anlage 3: Ansicht

Seite 2 von 10



Bildposition 2



bei Bildposition 3: Blick nach Südwesten

Anlage 3: Ansicht

Seite 3 von 10



bei Bildposition 3: Nördliche Grenze



bei Bildposition 4

Anlage 3: Ansicht

Seite 4 von 10



Grenzmarkierung



bei Bildposition 4

Anlage 3: Ansicht

Seite 5 von 10



Baumbestand (beispielhaft)



Baumbestand (beispielhaft)

Anlage 3: Ansicht

Seite 6 von 10



Baumbestand (beispielhaft)



Baumbestand (beispielhaft)

Anlage 3: Ansicht

Seite 7 von 10



Baumbestand (beispielhaft)



Baumbestand (beispielhaft)

Anlage 3: Ansicht

Seite 8 von 10



Baumbestand (beispielhaft)



bei Bildposition 5: ehemalige Zufahrt (stark verwuchert)

Anlage 3: Ansicht

Seite 9 von 10



bei Bildposition 5: Baumbestand (beispielhaft)



Baumbestand (beispielhaft)

Anlage 3: Ansicht

Seite 10 von 10



bei Bildposition 6: Blick Richtung Westen an der südlichen Grenze