



Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Sachverständigenbüro Bergen
Weißbacher Str.40, 83346 Bergen
Tel. 08662 - 668590, Fax: 6687750
mobil: 0151 - 22 92 12 52
E-Mail: marcusmansfeld@web.de

GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

(gemäß § 194 BauGB)

für das **Amtsgericht Traunstein**

Herzog-Otto-Straße 1, 83278 Traunstein

zum

Zwangsversteigerungsverfahren **4 K 21/24**

Fl.Nr. 1055	Gebäude- und Freifläche, Gemarkung: Anger Stoßberg 37, 83454 Anger
Fl.Nr. 1064/1	Wald- Verkehrsfläche, Gemarkung: Anger Hochöder Weg, 83454 Anger
Fl.Nr. 1064/3	Verkehrsfläche, Gemarkung: Anger Hochöder Weg, 83454 Anger
Fl.Nr. 1068/1	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Gemarkung: Anger Nähe Hochöd, 83454 Anger
Fl.Nr. 1056	Landwirtschaftsfläche, Gemarkung: Anger Nähe Hochöd, 83454 Anger
Fl.Nr. 1056/1	Gebäude- und Freifläche, Gemarkung: Anger Nähe Hochöd, 83454 Anger
Fl.Nr. 1057	Landwirtschaftsfläche Ödland, Gebäude- und Freifläche, Gemarkung: Anger, Nähe Hochöd, 83454 Anger
Fl.Nr. 1057/1	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Gemarkung: Anger, Nähe Hochöd, 83454 Anger
Fl.Nr. 1064	Wald- Landwirtschaftsfläche, Gemarkung: Anger, Hochöder Weg, 83454 Anger
Fl.Nr. 1064/5	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Gemarkung: Anger, Nähe Hochöd, 83454 Anger
Fl.Nr. 1066	Landwirtschaftsfläche, Gemarkung: Anger, Nähe Hochöd, 83454 Anger
Fl.Nr. 1066/1	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Gemarkung: Anger, Stoßberg 38, 83454 Anger

Wertermittlungstichtag: 19.12.2025

Qualitätstichtag: 19.12.2025

..... Exemplar von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Verfasser)

Das Gutachten umfasst insgesamt 52 Schreibseiten, 28 Anlageseiten, 62 Bilder.

1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Allgemeine Angaben

1	Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein - Vollstreckungsgericht - 29.Juli 2025
2	Auftrag vom	Az.: 4K 21/24
3	Aktenzeichen des Auftraggebers	mehrere Flurnummern
4	Bewertungsgegenstand	Nähe Hochöd
4	Straße, Hausnummer	83454 Anger
6	PLZ, Ort	k.A.
6	Eigentümer	19. Dezember 2025
7	Wertermittlungsstichtag	19. Dezember 2025
8	Tag der Ortsbesichtigung	

Angaben zur Nutzung des Objektes

9	Nutzung	Wald-/Landwirtschaftsfläche
10	Mieter /Pächter	unbekannt

Angaben zum Grund und Boden

11	Bebauungsvorschriften	laut Flächennutzungsplan als Wald- Landwirtschaftsfläche
12	Zuständiges Baurechtsamt	Bauamt Anger
13	Zuständiges Grundbuchamt	Amtsgericht Laufen
14	Belastungen in Abt. II die auf Grund und Boden Wirken	siehe 10.2.
15	Auszug aus dem Grundbuch vom	28.05.2024 (es wird angenommen, dass bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderun- gen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
16	Auszug aus dem Liegenschafts- kataster vom	04.08.2025
17	Grundbuch	Amtsgericht Laufen Grundbuch von Anger Blatt 1326

2 Inhaltsverzeichnis

1	Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse	2
2	Inhaltsverzeichnis	3
3	Auftraggeber des Gutachten	6
4	Zweck des Gutachtens	6
5	Grundlagen des Gutachtens	7
6	Literaturverweis	7
7	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	7
8	Ortsbesichtigung Teilnehmer	8
9	Daten und Fakten	8
9.1	Allgemeine Wertverhältnisse	8
9.2	Makro- und Mikrolage des Objektes	8
9.2.1	Postanschrift.....	8
9.2.2	Makrolage.....	9
9.2.3	Mikrolage.....	11
9.2.4	Verkehrsanbindung	11
9.2.5	Immissionen/Beeinträchtigungen	12
10	Grundbuch.....	13
10.1	Bestandsverzeichnis.....	13
10.2	Grundbuchinhalte	14
11	Flurstücke	15
11.1	Fl.Nr. 1055.....	15
11.2	Fl.Nr. 1064/1	16
11.3	Fl.Nr. 1064/3	17
11.4	Fl.Nr. 1068/1	18
11.5	Fl.Nr. 1056 u. 1056/1	19
11.5.1	Fl.Nr. 1056.....	19
11.5.2	Fl.Nr. 1056/1	20
11.6	Fl.Nr. 1057 und 1057/1	21
11.6.1	Fl.Nr. 1057.....	21
11.6.2	Fl.Nr. 1057/1	22
11.7	Fl.Nr. 1064 und 1064/5	23
11.7.1	Fl.Nr. 1064.....	23
11.7.2	Fl.Nr. 1064/5	24
11.8	Fl.Nr. 1066 und 1066/1	25

11.8.1	Fl.Nr. 1066.....	25
11.8.2	Fl.Nr. 1066/1	26
12	Bebauung	29
12.1	Fl.Nr. 1055.....	29
12.2	Fl.Nr. 1066/1	29
13	Technische Baubeschreibung	31
13.1	Fl.Nr. 1055 Bauernhof.....	31
13.2	Fl.Nr. 1066/1 Zuhäusl.....	32
14	Wertbeeinflussende Umstände	33
15	Wahl des Verfahrens	34
16	Ausgangsdaten	36
16.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:	36
16.2	Bauernhof auf Fl.Nr. 1055.....	37
16.3	Garagengebäude auf Fl.Nr. 1068/1	38
16.4	Werkstatt auf Fl.Nr. 1056/1	38
16.5	Anlagen auf Fl.Nr. 1057	38
16.6	Zuhäusl auf Fl.Nr. 1066/1	39
16.7	Marktanpassung:	40
17	Bewertungen	41
17.1	Fl.Nr. 1055.....	41
17.1.1	Bodenwert Bauernhof.....	41
17.1.2	Sachwert Stall.....	41
17.1.3	Sachwert Tenne.....	42
17.1.4	Wert der Photovoltaikanlage	42
17.1.5	Sachwert Bauernhaus	43
17.2	Fl.Nr. 1064/1	44
17.3	Fl.Nr. 1064/3	44
17.4	Fl.Nr. 1068/1:	44
17.5	Fl.Nr. 1056 und 1056/1	44
17.6	Fl.Nr. 1057 und 1057/1	45
17.7	Fl.Nr. 1064 und 1064/5	45
17.8	Fl.Nr. 1066.....	46
17.9	Fl.Nr. 1066/1	46
17.9.1	Bodenwert Zuhäusl	46
17.9.2	Wert der Photovoltaikanlage	46
17.9.3	Sachwert Zuhäusl	47

18	Zusammenstellung der Werte	48
19	Resümee	49
20	Feststellung des Verkehrswertes	50
21	Schlussklärung	52

Anlagen

A1 Literaturverzeichnis
A4 Ortsplan
A7 Tekturplan Zuhäusl

A2 Lagepläne
A5 Bilder
A8 Berechnung BGF

A3 Umgebungsplan
A6 Auszug Flächennutzungsplan

3 Auftraggeber des Gutachten

Amtsgericht Traunstein

- Vollstreckungsgericht –

Az.: **4 K 21/24**

4 Zweck des Gutachtens

Zum Zwecke „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers vom 29.07.2025 die Wertermittlung der Versteigerungsobjekte

- Fl.Nr. 1055, Gebäude- und Freifläche,
Stoißberg 37, (0,1230 ha), 1.230 m²
- Fl.Nr. 1064/1, Wald- Verkehrsfläche,
Hochöder Weg, (0,0294 ha), 294 m²
- Fl.Nr. 1064/3, Verkehrsfläche,
Hochöder Weg, (0,0113 ha), 113 m²
- Fl.Nr. 1068/1, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche,
Nähe Hochöd, (0,0090 ha), 90 m²
- Fl.Nr. 1056, Landwirtschaftsfläche,
Nähe Hochöd, (0,2265 ha), 2.265 m²
- Fl.Nr. 1056/1, Gebäude- und Freifläche,
Nähe Hochöd, (0,1855 ha), 1.855 m²
- Fl.Nr. 1057, Landwirtschaftsfläche Ödland, Gebäude- und Freifläche,
Nähe Hochöd, (0,7639 ha), 7.639 m²
- Fl.Nr. 1057/1, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche,
Nähe Hochöd, (0,0632), 632 m²
- Fl.Nr. 1064, Wald- Landwirtschaftsfläche,
Hochöder Weg, (0,0535 ha), 535 m²
- Fl.Nr. 1064/5, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche,
Nähe Hochöd, (0,0265 ha), 265 m²
- Fl.Nr. 1066, Landwirtschaftsfläche,
Nähe Hochöd, (0,6235 ha), 6.235 m²
- Fl.Nr. 1066/1, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche,
Stoißberg 38, (0,3169 ha), 3.169 m²

zum Stichtag der Ortsbesichtigung, dem 19.12.2025 durchzuführen.

5 Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 29.07.2025 erteilten Auftrag
- die vom Sachverständigen am 19.12.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die vom Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen weiterhin erhaltenen Unterlagen, im Gutachten näher definiert
- die vom Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen
- die vom Sachverständigen bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend.

Darüber hinaus standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Gebietskarte
- Gemeindekarte
- Amtlicher Lageplan M 1:2000
- Fotographische Aufnahmen des Bewertungsobjektes
- Auskünfte der Gemeinde Anger - Bauamt
- Auskünfte des Amtsgerichtes Laufen
 - Grundbauchamt –
- Auskünfte, Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Berchtesgadener Land
- Eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung
- Weitere Verzeichnisse, im Gutachten genannt

6 Literaturverweis

Literaturverzeichnis in der *Anlage 1*

7 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus stadteigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind. Es wird weiter davon

ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht. Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV¹ findet auf die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren 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 Zwangsversteigerungsverfahren somit für das **unbelastete Objekt** ermittelt.

8 Ortsbesichtigung Teilnehmer

Mit Anschreiben vom 02.12.2025 wurden alle Beteiligten zum Termin am 19.12.2025 eingeladen.

Anwesend zum Ortstermin am 19.12.2025 war nur der Gutachter.

Die Bewertungsobjekte konnten vollständig besichtigt werden.

Der Termin dauerte ca. 90 Minuten.

9 Daten und Fakten

9.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind. Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird hier bewusst verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte. Dies würde im Einzelfall beim gegebenen Objekt zu falschen Verkehrswerten und bei der Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.

9.2 Makro- und Mikrolage des Objektes

9.2.1 Postanschrift

Fl.Nr. 1055, Stoißberg 37

Fl.Nr. 1064/1, 1064/3 u.1064, Hochöder Weg

Fl.Nr. 1068/1, 1056, 1056/1, 1057, 1057/1, 1064/5 u. 1066, Nähe Hochöd

Fl.Nr. 1066/1, Stoißberg 38

83454 Anger

Siehe Anlage A2 Lageplan

¹ ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung

9.2.2 Makrolage

Siehe Anlage A3 Umgebungsplan

Anger ist eine ländlich geprägte Gemeinde im südöstlichsten Teil Bayerns, im Regierungsbezirk Oberbayern, Landkreis Berchtesgadener Land. Die geografische Lage im Alpenvorland und die Nähe zur österreichischen Grenze, insbesondere zur Stadt Salzburg, prägen die wirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Region.

Wirtschaftliche Makrolage

Geografisch-strukturelle Lage

- Grenznahe Lage: Anger liegt nur ca. 20 km westlich von Salzburg (Österreich) und etwa 120 km südöstlich von München. Diese Position an der deutsch-österreichischen Grenze schafft wirtschaftliche Vorteile durch grenzüberschreitende Zusammenarbeit und Marktintegration (z. B. über den EU-Binnenmarkt).
- Einbindung in die Europaregion Salzburg – Berchtesgadener Land – Traunstein: Die Gemeinde ist Teil einer grenzübergreifenden Europaregion, die politische und wirtschaftliche Kooperation fördert (z. B. bei Infrastrukturprojekten, Tourismusförderung, Bildung, Arbeitsmarkt).

Verkehrsinfrastruktur und Erreichbarkeit

- Autobahnanschluss: Anger liegt nahe der Autobahn A8 (München – Salzburg), eine der wichtigsten Ost-West-Verbindungen Süddeutschlands. Über die Anschlussstelle Piding oder Bad Reichenhall ist Anger direkt angebunden.
- Nähe zu Flughäfen: Der Salzburger Flughafen (W. A. Mozart) ist in ca. 15–20 Autominuten erreichbar, der Flughafen München in etwa 1,5 Stunden. Das verbessert die logistischen Voraussetzungen für Unternehmen und den Tourismus.
- Eisenbahn: Zwar hat Anger selbst keinen Bahnhof, jedoch ist über die nahegelegenen Orte Piding, Bad Reichenhall und Freilassing der Anschluss an das regionale und internationale Bahnnetz gegeben.

Regionale Wirtschaftsstruktur

- Mittelständische Prägung: Die wirtschaftliche Struktur im Berchtesgadener Land ist von klein- und mittelständischen Unternehmen (KMU) geprägt. Diese sind überwiegend in den Bereichen Handwerk, Bauwirtschaft, Tourismus, Dienstleistungen sowie regionalem Gewerbe tätig.
- Gewerbe in der Umgebung: In benachbarten Orten wie Piding oder Freilassing befinden sich größere Gewerbegebiete mit Industrie- und Logistikbetrieben. Diese bieten Arbeitsplätze für die Bevölkerung von Anger und stärken die regionale Wirtschaftsleistung.
- Tourismus als Wirtschaftssektor: Die attraktive Lage in den Alpen und die Nähe zu Kur- und Tourismusorten wie Bad Reichenhall und Berchtesgaden machen den Tourismus zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor. Wander- und Naturtourismus, Wintertourismus sowie Gesundheitstourismus (z. B. durch Kliniken in Bad Reichenhall) stärken die Region nachhaltig.

Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen

- Pendlerregion: Viele Erwerbstätige aus Anger pendeln in umliegende Städte wie Salzburg, Freilassing oder Bad Reichenhall. Die hohe Lebensqualität in Anger und die Nähe zu Arbeitsplätzen in urbaneren Zentren fördern diese Entwicklung.

- Grenzüberschreitende Beschäftigung: Aufgrund der Nähe zu Österreich gibt es eine hohe Zahl an Grenzpendlern, die in Salzburg arbeiten – insbesondere im Dienstleistungs- oder Tourismussektor.

Landwirtschaftliche Makrolage

Naturräumliche Voraussetzungen

- Alpenvorland und Voralpenlandschaft: Anger liegt im Bayerischen Alpenvorland, einem von sanften Hügeln und teils steileren Berghängen geprägten Naturraum. Die Höhenlagen und das milde, aber feuchte Klima bieten günstige Voraussetzungen für Grünlandwirtschaft, jedoch nur eingeschränkten Ackerbau.
- Boden- und Klimaverhältnisse: Die Böden sind meist lehmig oder tonig, nicht besonders tiefgründig, aber für Weidewirtschaft und Futteranbau geeignet. Das alpine Klima mit ausreichenden Niederschlägen unterstützt den Wiesenwuchs – ideal für Milchviehhaltung.

Struktur der Landwirtschaft

- Kleinstrukturierte Familienbetriebe: Die Landwirtschaft in Anger ist kleinparzelliert und überwiegend in Familienhand. Es dominieren Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe, oft mit langer Tradition.
- Milchviehhaltung im Vordergrund: Die Milchwirtschaft bildet das Rückgrat der lokalen Landwirtschaft. Viele Betriebe sind Mitglieder von Genossenschaften oder beliefern regionale Molkereien. Die Milch wird auch zur Herstellung regionaler Spezialitäten (z. B. Käse) genutzt.
- Alm- und Berglandwirtschaft: In höheren Lagen findet Almwirtschaft statt, bei der das Vieh im Sommer auf Berghütten (Almen) gehalten wird. Diese traditionelle Form der Landwirtschaft trägt zur Pflege der Kulturlandschaft bei.

Regionale Bedeutung und Entwicklungstendenzen

- Erhaltung der Kulturlandschaft: Die Landwirtschaft trägt wesentlich zur Pflege und Erhaltung der typischen bayerischen Kulturlandschaft bei – offene Weideflächen, Streuobstwiesen, Heckenstrukturen etc. Das ist nicht nur ökologisch bedeutsam, sondern auch touristisch attraktiv.
- Regionale Vermarktung und Direktvermarktung: Viele Betriebe setzen auf regionale Kreisläufe: Direktvermarktung ab Hof, Verkauf auf Wochenmärkten, Bio-Produktion oder Kooperation mit Gastronomie und Tourismus (z. B. „Urlaub auf dem Bauernhof“).
- Förderung durch EU-Programme: Zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe profitieren von EU-Förderprogrammen wie der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP), insbesondere für umweltschonende Bewirtschaftung, Almpflege und Landschaftserhalt.
- Nachhaltigkeit und ökologische Landwirtschaft: Der Trend zur ökologisch orientierten Landwirtschaft nimmt zu. Einige Betriebe in der Region sind bereits Bio-zertifiziert oder arbeiten an nachhaltigen Produktionsmethoden.

Fazit

Anger profitiert wirtschaftlich von seiner günstigen makrogeografischen Lage zwischen München und Salzburg, mit guter Infrastruktur und eingebettet in einen dynamischen Alpenraum. Die Wirtschaft ist überwiegend mittelständisch und wird durch Tourismus, Handwerk und Dienstleistung bestimmt.

Die Landwirtschaft hat eine zentrale kulturelle und wirtschaftliche Rolle, dominiert von Milchvieh- und Grünlandwirtschaft, ergänzt durch Almwirtschaft und regionale

Vermarktungsstrategien. Die kleinstrukturierte, familiengeführte Landwirtschaft trägt entscheidend zur Landschaftspflege, Biodiversität und Regionalidentität bei – ein wichtiger Faktor für die Lebensqualität und den nachhaltigen Tourismus in Anger.

Die Makrolage wird als gut erachtet.

9.2.3 Mikrolage

Siehe Anlage A4 Ortsplan

Straßencharakter und Lage

- Die Adresse Stoißberg 37 und 38 liegen an einer ruhigen Nebenstraße in Anger, die sowohl als Verbindungsweg als auch als Zufahrt dient. Die Straße ist einspurig und asphaltiert.
- Im gleichen Straßenzug befinden sich Hausnummern von 6 bis 81 – darunter auch Bauernhöfe und weitere ländliche Gebäude.

Infrastruktur und Entfernungen

- Ortskern Anger – ca. 1,7 km in Luftlinie entfernt: eine kurze Verbindung zur Kirche, dem Dorfplatz mit Einkaufsmöglichkeiten und dem kulturellen Zentrum.
- Supermarkt Netto – etwa 3,5 km entfernt – für tägliche Versorgung gut erreichbar.
- Bäckerei – rund 1,6 km; ideal für frische Backwaren.
- Grundschule und Kindergarten – liegen in Aufham, ca. 3–4 km entfernt.
- Tankstelle (SB-Tank Anger) – ca. 2,8 km entfernt.
- Bahnhof Teisendorf – ca. 5–5,1 km entfernt; nützlich für Anbindung an die Bahnstrecke München-Salzburg

Die Mikrolage wird als gut erachtet.

9.2.4 Verkehrsanbindung

ÖPNV (Bus & Bahn)

- Buslinie 829 (RVO): Diese verbindet Teisendorf – Anger – Bad Reichenhall. Seit August 2023 verkehrt sie werktags im Stundentakt, an Wochenenden im Zweistundentakt.
- Haltestelle „Dorfplatz Anger“ ist der zentrale Anlaufpunkt im Ort, von wo aus man mit dem Bus weiterfahren kann.
- Weiterreise per Bahn: Vom Bahnhof Teisendorf (ca. 5 km Luftlinie von Stoißberg 37) gibt es regelmäßige Verbindungen nach München über die Bahnstrecke München–Salzburg.
- Anschluss nach Salzburg & Berchtesgaden: Mit dem Linienbus über Anger zur S-Bahn (z. B. BLB S4) möglich, insbesondere über Freilassing.

Straßen & Autobahn

- Autobahn A8 (München–Salzburg): Anger hat einen auf Gemeindegebiet befindlichen Behelfsanschluss zur A 8. Die Verkehrsanbindung über die Autobahn ist gut.
- Regionale Bundesstraßen: Die B 20 (z. B., von Bad Reichenhall kommend) und B 304 sind gut erreichbar und sorgen für direkte Verbindungen in die Umgebung.
- Anreise mit dem Pkw: Laut Reisebeschreibung über Teisendorf → B 304 Richtung Freilassing → Anger, dann Holzhauser Straße, weiter zum Stoißberg – gut ausgeschildert.
- Flughafennähe: Salzburg Airport ist über A 8 beziehungsweise B23/B305 gut mit dem Auto erreichbar – ca. 20 km Entfernung

9.2.5 Immissionen/Beeinträchtigungen

Durch die abgeschiedene Lage kann es zu nur Lärmimmissionen durch Forstarbeiten oder landwirtschaftliche Fahrzeuge kommen. Zum Ortstermin waren keine Immissionen wahrnehmbar.

10 Grundbuch²

Amtsgericht Laufen
Grundbuch von Anger
Blatt 1326

10.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 18

- Fl.Nr. 1055, Gebäude- und Freifläche,
Stoißberg 37, (0,1230 ha), 1.230 m²

Lfd. Nr. 37

- Fl.Nr. 1064/1, Wald- Verkehrsfläche,
Hochöder Weg, (0,0294 ha), 294 m²r

Lfd. Nr. 19/ zu18

- Wasserleitungsrecht an dem Grundstück Flst. 25 Forstbezirk Staufeneck...

Lfd. Nr. 39

- Fl.Nr. 1064/3, Verkehrsfläche,
Hochöder Weg, (0,0113 ha), 113 m²

Lfd. Nr. 44

- Fl.Nr. 1068/1, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche,
Nähe Hochöd, (0,0090 ha), 90 m²

Lfd. Nr. 48

- Fl.Nr. 1056, Landwirtschaftsfläche,
Nähe Hochöd, (0,2265 ha), 2.265 m²
- Fl.Nr. 1056/1, Gebäude- und Freifläche,
Nähe Hochöd, (0,1855 ha), 1.855 m²

Lfd. Nr. 49

- Fl.Nr. 1057, Landwirtschaftsfläche Ödland, Gebäude- und Freifläche,
Nähe Hochöd, (0,7639 ha), 7.639 m²
- Fl.Nr. 1057/1, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche,
Nähe Hochöd, (0,0632), 632 m²

Lfd. Nr. 51

- Fl.Nr. 1064, Wald- Landwirtschaftsfläche,
Hochöder Weg, (0,0535 ha), 535 m²
- Fl.Nr. 1064/5, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche,
Nähe Hochöd, (0,0265 ha), 265 m²

² Der Begriff des Grundbuchs (GB) wird im BGB und in der Grundbuchordnung (GBO) nicht einheitlich verwendet. Nach § 3 GBO erhält jedes Grundstück im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt). Das Grundbuchblatt ist für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des BGB anzusehen. Das BGB ist ein amtliches Verzeichnis.

Lfd. Nr. 52

- Fl.Nr. 1066, Landwirtschaftsfläche,
Nähe Hochöd, (0,6235 ha), 6.235 m²
- Fl.Nr. 1066/1, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche,
Stoißberg 38, (0,3169 ha), 3.169 m²

10.2 Grundbuchinhalte

Abteilung II:

Diverse Grunddienstbarkeiten

Abteilung III:

Dortige evtl. Eintragungen sind für den Verkehrswert nicht relevant.

Hinweis:

Die Eintragungen in Abteilung 2 werden gemäß Beauftragung vom Amtsgericht in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

11 Flurstücke

Siehe Anlage A2 Lagepläne

11.1 Fl.Nr. 1055

Größe:	1.230 m ² der Flurnummer 1055
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Anger. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuzuordnen.
.. Beschaffenheit:	Das Grundstück ist eben. Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein tragfähiger Untergrund wird zur Bewertung angenommen.
Bebauung:	mit einem Bauernhof, der den Großteil der Flurnummer einnimmt.
Miete/Pacht:	2 Mietparteien vorhanden
Nutzung: Anlage A5 Bilder	als Gebäude- und Freifläche Land-/Forstwirtschaft
Baurecht: siehe Anlage A6 Auszug FNPI	§ 35 BauGB
Erschließung:	Die Fläche verfügt über einen Anschluss an die Stoißbergstraße (nächstgelegene, öffentliche Straße). Das Grundstück ist öffentlich erschlossen (Trinkwasser). Das Abwasser wird in einer Mehrkammerabsetzgrube auf der Fl.Nr. 1057 aufgefangen. Die Entleerungskosten werden durch 3 Nutzer (Hs.Nr. 36, 37 u. 38) geteilt. Es weist auch privatrechtliche Erschließung auf (Strom, Telefon). Es wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungskosten mehr zu entrichten sind; gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Gemeinde nicht bekannt Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.
Tatsächliche Nutzung	1.230 m ² Gebäude- und Freifläche Land-/Forstwirtschaft
Bodenschätzung: (BodSchätzG)	Flurstück nicht geschätzt.

11.2 Fl.Nr. 1064/1

Größe:	294 m ² der Flurnummer 1064/1
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Anger. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuzuordnen.
Beschaffenheit:	Es handelt sich um einen Forstweg (Kiesweg).
Bebauung:	nicht vorhanden
Miete/Pacht:	nicht bekannt
Nutzung: Siehe Anlage A5 Bilder	als Verkehrsfläche
Baurecht: siehe Anlage A6 Auszug FNPI	ausgewiesen als Verkehrsfläche
Erschließung:	Die Fläche ist nur über eine andere Flurnummer (1064/2) erreichbar, ein Anschluss an die Stoißbergstraße (nächstgelegene, öffentliche Straße) ist nicht vorhanden. Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.

11.3 Fl.Nr. 1064/3

Größe:	113 m ² der Flurnummer 1064/3
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Anger. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuzuordnen.
..	
Beschaffenheit:	Es handelt sich um einen asphaltierten Weg/Straße. Der Belag ist sehr brüchig.
Bebauung:	nicht vorhanden
Miete/Pacht:	nicht bekannt
Nutzung: Siehe Anlage A5 Bilder	als Verkehrsfläche
Baurecht: siehe Anlage A6 Auszug FNPI	ausgewiesen als Verkehrsfläche
Erschließung:	Der Weg schließt an die Stoißbergstraße (nächstgelegene, öffentliche Straße) an. Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.

11.4 Fl.Nr. 1068/1

Größe:	90 m ² der Flurnummer 1068/1
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Anger. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuzuordnen.
..	
Beschaffenheit:	Es handelt sich um eine Fläche, die mit einem Garagengebäude aus Holz bebaut ist.
Bebauung: Siehe Anlage A5 Bilder	Garagengebäude
Miete/Pacht:	nicht bekannt
Nutzung: Siehe Anlage A5 Bilder	Garagengebäude
Baurecht: siehe Anlage A6 Auszug FNPI	ausgewiesen als landwirtschaftliche Betriebsfläche
Erschließung:	Die Fläche ist nur über andere Flurnummern erreichbar, ein Anschluss an die Stoißbergstraße (nächstgelegene, öffentliche Straße) ist nicht vorhanden. Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.
Tatsächliche Nutzung	81 m ² Landwirtschaftliche Betriebsfläche 9 m ² Weg
Bodenschätzung: (BodSchätzG)	Flurstück nicht geschätzt.

Anmerkung:

Laut Auskunft des Eigentümers wurde die Garage vom Inhaber des Holzhüttennutzungsrecht (Ifd. Nr. 12 Abteilung II Grundbuch) errichtet. Da diese aber fest mit dem Grundstück verbunden ist (Bodenplatte aus Beton), wird ihr Wert (Zeitwert) im Verkehrswert berücksichtigt.

11.5 Fl.Nr. 1056 u. 1056/1
11.5.1 Fl.Nr. 1056

Größe:	2.265 m ² der Flurnummer 1057
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Anger. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuzuordnen.
..	
Beschaffenheit:	Es handelt sich im eine Hanglage, es fällt von Norden nach Süden und Osten hin ab.
Bebauung:	nicht vorhanden
Miete/Pacht:	nicht bekannt
Nutzung: Siehe Anlage A5 Bilder	als Landwirtschaftsfläche
Baurecht: siehe Anlage A6 Auszug FNPI	ausgewiesen als Landwirtschaftsfläche
Erschließung:	Die Landwirtschaftsfläche ist nur über andere Flurnummern erreichbar, ein Anschluss an die Stoßbergstraße (nächstgelegene, öffentliche Straße) ist nicht vorhanden. Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.
Tatsächliche Nutzung	2.265 m ² Grünland
Bodenschätzung: (BodSchätzG)	2.265 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7°, C (c), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 31 Ertragsmesszahl 702 Gesamtertragsmesszahl: 702

11.5.2 Fl.Nr. 1056/1

Größe:	1.855 m ² der Flurnummer 1056/1
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Anger. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuzuordnen. ..
Beschaffenheit:	Es handelt sich um eine Hanglage, es fällt von Norden nach Süden und Osten hin ab.
Bebauung:	Werkstattgebäude aus Holz
Miete/Pacht:	nicht bekannt
Nutzung: Siehe Anlage A5 Bilder	als Landwirtschaftsfläche und Gebäude- und Freifläche Land- Forstwirtschaft
Baurecht: siehe Anlage A6 Auszug FNPI	§ 35 BauGB
Erschließung:	Die Landwirtschaftsfläche ist nur über andere Flurnummern erreichbar, ein Anschluss an die Stoißbergstraße (nächstgelegene, öffentliche Straße) ist nicht vorhanden. Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.
Tatsächliche Nutzung	1.078 m ² Grünland 777 m ² Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft
Bodenschätzung: (BodSchätzG)	1.078 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7°, C (c), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 31 Ertragsmesszahl 334 Gesamtertragsmesszahl: 334

11.6 Fl.Nr. 1057 und 1057/1**11.6.1 Fl.Nr. 1057**

Größe:	7.639 m ² der Flurnummer 1057
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Anger. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuzuordnen.
..	
Beschaffenheit:	Es handelt sich im eine Hanglage, es fällt von Westen nach Osten und Norden hin ab.
Bebauung:	Kälberunterstand, Mehrkammerabsetzgrube und Pflanzenkläranlage
Miete/Pacht:	nicht bekannt
Nutzung: Siehe Anlage A5 Bilder	als Landwirtschaftsfläche
Baurecht: siehe Anlage A6 Auszug FNPI	§ 35 BauGB
Erschließung:	Die Landwirtschaftsfläche ist über die Stoißbergstraße (nächstgelegene, öffentliche Straße) erreichbar. Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.
Tatsächliche Nutzung	7.639 m ² Grünland 96 m ² Unkultivierte Fläche 63 m ² Landwirtschaftliche Betriebsfläche
Bodenschätzung: (BodSchätzG)	7.576 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7°, C (c), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 35 Ertragsmesszahl 2652 Gesamtertragsmesszahl: 2652

11.6.2 Fl.Nr. 1057/1

Größe:	632 m ² der Flurnummer 1057/1
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Anger. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuzuordnen.
..	
Beschaffenheit:	Es handelt sich um eine Hanglage, es fällt von Westen nach Osten und Norden hin ab.
Bebauung:	Ein Eck des Bauernhofs ragt in die Fläche
Miete/Pacht:	nicht bekannt
Nutzung:	als Landwirtschaftsfläche und Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft
Siehe Anlage A5 Bilder	
Baurecht: siehe Anlage A6 Auszug FNPI	ausgewiesen als Landwirtschaftsfläche
Erschließung:	Die Landwirtschaftsfläche ist über die Stoißbergstraße (nächstgelegene, öffentliche Straße) erreichbar. Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.
Tatsächliche Nutzung	371 m ² Grünland 261 m ² Gebäude- und Freifläche Land- Forstwirtschaft
Bodenschätzung: (BodSchätzG)	371 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7°, C (c), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 35 Ertragsmesszahl 130 Gesamtertragsmesszahl: 130

11.7 Fl.Nr. 1064 und 1064/5**11.7.1 Fl.Nr. 1064**

Größe:	535 m ² der Flurnummer 1064
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Anger. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuzuordnen.
..	
Beschaffenheit:	Es handelt sich um einen ehemaligen Weg (Hochöder Weg), der vom Bauernanwesen zu den Forstflächen führt. Er ist mittlerweile nicht mehr als Weg erkennbar.
Bebauung:	nicht vorhanden
Miete/Pacht:	nicht bekannt
Nutzung: Siehe Anlage A5 Bilder	als Forst- Landwirtschaftsfläche
Baurecht: siehe Anlage A6 Auszug FNPI	ausgewiesen als Forst- Landwirtschaftsfläche
Erschließung:	Die Fläche ist nur über andere Flurnummern erreichbar, ein Anschluss an die Stoßbergstraße (nächstgelegene, öffentliche Straße) ist nicht vorhanden. Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.
Tatsächliche Nutzung	398 m ² Grünland 137 m ² Forstwirtschaftsfläche
Bodenschätzung: (BodSchätzG)	398 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7°, C (c), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 32 Ertragsmesszahl 127 Gesamtertragsmesszahl: 127

11.7.2 Fl.Nr. 1064/5

Größe:	265 m ² der Flurnummer 1064/5
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Anger. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuzuordnen.
..	
Beschaffenheit:	Es handelt sich um einen ehemaligen Weg (Hochöder Weg), der vom Bauernanwesen zu den Forstflächen führt. Er ist mittlerweile nicht mehr als Weg erkennbar.
Bebauung:	nicht vorhanden
Miete/Pacht:	nicht bekannt
Nutzung: Siehe Anlage A5 Bilder	als Gebäude- und Freifläche Forst- Landwirtschaftsfläche
Baurecht: siehe Anlage A6 Auszug FNPI	ausgewiesen als Forst- Landwirtschaftsfläche
Erschließung:	Die Fläche ist nur über andere Flurnummern erreichbar, ein Anschluss an die Stoißbergstraße (nächstgelegene, öffentliche Straße) ist nicht vorhanden. Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.
Tatsächliche Nutzung	193 m ² Grünland 72 m ² Gebäude- und Freifläche Forst- Landwirtschaft
Bodenschätzung: (BodSchätzG)	193 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7°, C (c), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 32 Ertragsmesszahl 62 Gesamtertragsmesszahl: 62

11.8 Fl.Nr. 1066 und 1066/1**11.8.1 Fl.Nr. 1066**

Größe:	6.235 m ² der Flurnummer 1066
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Anger. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuzuordnen.
..	
Beschaffenheit:	Es handelt sich im eine Hanglage.
Bebauung:	nicht vorhanden
Miete/Pacht:	nicht bekannt
Nutzung: Siehe Anlage A5 Bilder	als Landwirtschaftsfläche
Baurecht: siehe Anlage A6 Auszug FNPI	ausgewiesen als Landwirtschaftsfläche
Erschließung:	Die Landwirtschaftsfläche ist über die Stoißbergstraße (nächstgelegene, öffentliche Straße) erreichbar. Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.
Tatsächliche Nutzung	6.208 m ² Grünland 27 m ² Gebäude- und Freifläche Land- Forstwirtschaft
Bodenschätzung: (BodSchätzG)	5.708 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7°, C (c), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 32 Ertragsmesszahl 1625 5.708 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 6,9° - 5,7°, C (c), Wasserstufe (3), Grünlandzahl 20 Ertragsmesszahl 226 Gesamtertragsmesszahl: 1851

11.8.2 Fl.Nr. 1066/1

Größe:	3.169 m ² der Flurnummer 1066/1
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Anger. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuzuordnen.
..	
Beschaffenheit:	Es handelt sich im eine Hanglage, es fällt von Osten nach Norden und Westen hin ab.
Bebauung: siehe Anlage A7 <i>Tekturplan</i>	bebaut mit einem Zuhäusl
Miete/Pacht:	1 Mietpartei vorhanden
Nutzung: Siehe Anlage A5 <i>Bilder</i>	als Landwirtschaftsfläche und Gebäude- und Freifläche
Baurecht: siehe Anlage A6 <i>Auszug FNPI</i>	§ 35 BauGB
Erschließung:	Die Landwirtschaftsfläche ist über die Stoißbergstraße (nächstgelegene, öffentliche Straße) erreichbar. Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.
Tatsächliche Nutzung	2.510 m ² Grünland 659 m ² Gebäude- und Freifläche Land- Forstwirtschaft
Bodenschätzung: (BodSchätzG)	2.510 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7°, C (c), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 32 Ertragsmesszahl 803 Gesamtertragsmesszahl: 1851

Hinweis zum BodSchätzG:

Das deutsche **Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG)** vom 20. Dezember 2007, als Nachfolger des *Gesetzes über die Schätzung des Kulturbodens in Deutschland* vom 16. Oktober 1934 (Bodenschätzung), dieses zuletzt geändert am 11. Oktober 1995, sieht vor, dass „für den Zweck einer gerechten Verteilung der Steuern, einer planvollen Gestaltung der Bodennutzung und einer Verbesserung der Beleihungsunterlagen“ (§ 1) eine flächen-deckende Bewertung „landwirtschaftlich nutzbarer Flächen“ durchgeführt wird. Hierbei soll einerseits die Beschaffenheit des Bodens festgestellt und andererseits sollen die natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung und klimatische Verhältnisse) beurteilt werden (§ 2). Als Referenz für die Beurteilungen dienen ausgewählte Muster-Grundstücke (§ 4). Die Ergebnisse sind offenzulegen und im Liegenschaftskataster festzuhalten (§ 9, § 11). Bei wesentlicher Änderung der Bodenverhältnisse sowie bei neuer Hauptfeststellung des Einheitswertes sind die Ergebnisse der Bodenschätzung zu überprüfen (§ 12, § 13).

Die Ertragsmesszahl definiert sich als Produkt der Fläche in Ar und der Acker- und Grundlandzahl (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BodSchätzG) und beschreibt die natürliche Ertragsfähigkeit dieser Fläche in Abhängigkeit von der zu wertenden Fläche. Bestehen innerhalb einer Fläche mehrere Teilflächen unterschiedlicher Acker- oder Grundlandzahlen (Wertzahlen), so bildet sich die Summe der Produkte der einzelnen Flächen in Ar und der jeweiligen Wertzahl die Ertragsmesszahl der Gesamtfläche (Bonität).

Die Bodenzustandsstufe beschreibt die Bodeneigenschaft.

Bei Grünland werden lediglich die Bodenzustandsstufen I bis III unterschieden, wobei die Stufe I den günstigsten und die Stufe III den ungünstigsten Zustand beschreibt.

Außerdem sieht der Grünlandschätzungsrahmen die drei Klimastufen a), b) und c) vor und gibt deren durchschnittliche Jahreswärme an.

Der Feuchtigkeitsgrad des Grünlandes wird durch die Wasserstufen 1 bis 5 dargestellt: Stufe 1 besonders günstig, Stufe 5 ausgesprochen ungünstig.

Zudem werden fünf Bodenarten unterschieden:

S = Sand

IS = lehmiger Sand

L = Lehm

T = Ton

Mo = Moor

Ziele der Bodenschätzung sind eine einheitliche steuerliche Bewertung des **landwirtschaftlichen** Grundbesitzes sowie eine planvolle Gestaltung der Bodennutzung.

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu

Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass für das Objekt Versicherungsschutz besteht, sowohl nach Art möglicher Schäden, als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

12 Bebauung

12.1 Fl.Nr. 1055

Siehe Anlagen A5 Bilder

Das Flurstück ist mit einem Bauernhof (Wohnteil, Stall und Tenne) bebaut, es verfügt über 2 Vollgeschosse. Eine Inschrift am Eingang deutet auf ein Baujahr von 1684 hin.

Baugenehmigungen: Laut Bauamt der Gemeinde Anger ist die vorhandene Bebauung genehmigt. Genehmigungen oder Pläne lagen im Bauamt nicht vor.

Grundrisse: Erdgeschoss
Da keine Innenbesichtigung erfolgte und keine Pläne zur Verfügung standen, kann der Grundriss nicht beschrieben werden

Obergeschoss

Dachgeschoss

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass für das Objekt Versicherungsschutz besteht, sowohl nach Art möglicher Schäden, als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

12.2 Fl.Nr. 1066/1

Siehe Anlagen A5 Bilder

Das Flurstück ist mit einem Zuhäusl mit Garagen und Wohnung im OG bebaut, es verfügt über 2 Vollgeschosse.

Baugenehmigungen: Laut Bauamt der Gemeinde Anger ist die vorhandene Bebauung genehmigt.
siehe Anlage A7 Tekturplan Tekturplanung vom Oktober 1981

Grundrisse: Erdgeschoss
Durch die Eingangstür gelangt man in ein Treppenhaus das ins OG führt. Von außen erreicht man über

mehrere Garagentore Stellplätze für landw. Maschinen und eine Garage für ein Auto.

Obergeschoss

Vom Treppenhaus erreicht man eine Wohnungstür, an der sich ein Flur anschließt. Von diesem aus gelangt man in eine Wohnküche mit Speis, ein Wohnzimmer (beide mit Zugang zum Balkon), ein Bad, ein WC, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass für das Objekt Versicherungsschutz besteht, sowohl nach Art möglicher Schäden, als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

13 Technische Baubeschreibung

13.1 Fl.Nr. 1055 Bauernhof

Bauweise:	Massiv, mehrgeschossig, Baujahr unbekannt (evtl. 1684)
Fassadengestaltung:	Verputzte gestrichene Fassade
Außenwände:	Massivbauweise
Innenwände:	Massives Mauerwerk, verputzt und gestrichen
Decke:	nicht bekannt
Böden:	nicht bekannt
Dachkonstruktion:	Pfetten Dachstuhl in Holz mit ortsüblicher Eindeckung,
Türen:	Haustür mit Glaseinstätzen
Fenster/Balkontüren:	Holz, isolierverglast
Fensterläden	Holz
Rollläden:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Sanitärinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	Zentralheizung, Öl, Solarunterstützung zur Warmwasserbereitung
Photovoltaikanlage	Auf der Südwestlichen Dachseite ist eine Anlage mit ca. 12 kWp verbaut.
Außenanlagen:	Der Garten ist komplett mit Sträuchern, Büschen, Bäumen und Rasen angelegt.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.

Bemerkung:

Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, stützen sich die Aussagen zur technischen Baubeschreibung auf frei ersichtlichen Gegebenheiten beim Orts-termin.

13.2 Fl.Nr. 1066/1 Zuhäusl

Bauweise:	Massiv, mehrgeschossig, Baujahr 1981
Fassadengestaltung:	Verputzte gestrichene Fassade
Außenwände:	Massivbauweise
Innenwände:	Massives Mauerwerk, verputzt und gestrichen
Decke:	Stahlbeton
Böden:	nicht bekannt
Dachkonstruktion:	Pfetten Dachstuhl in Holz mit ortsüblicher Eindeckung,
Türen:	Haustür mit Glaseinstätzen
Fenster/Balkontüren:	Holz, isolierverglast
Fensterläden	nicht vorhanden
Rollläden:	Außenrollo-Kästen am Balkon, an den Fenster Rollladen
Elektroinstallation:	nicht bekannt, wahrscheinlich dem Baujahr entsprechend
Sanitärinstallation:	nicht bekannt, wahrscheinlich dem Baujahr entsprechend
Heizung:	Zentralheizung, Öl, Solarunterstützung zur Warmwasserbereitung
Photovoltaikanlage	Auf der Südwestlichen Dachseite ist eine Anlage mit ca. 8,5 kWp verbaut.
Außenanlagen:	Der Garten ist komplett mit Sträuchern, Büschen, Bäumen und Rasen angelegt.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.

Bemerkung:

Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, stützen sich die Aussagen zur technischen Baubeschreibung auf frei ersichtlichen Gegebenheiten beim Orts-termin und der Baubeschreibung der Eingabeplanung.

14 Wertbeeinflussende Umstände

Eintragungen im Grundbuch:

Die in Abteilung II eingetragenen Rechte:

Bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsfahrens bleiben sie, laut Beauftragung des Gerichtes, außer Betracht.

Altlasten:

Zum Besichtigungszeitpunkt ergab sich für die Flurnummer kein Verdacht auf Altlasten. Es liegt auch kein Eintrag im Altlastenkataster vor.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Altlastenverdachtsmomente vorliegen, sind Sonderfachleute einzuschalten, da sich daraus eine Wertminderung für die Bewertungsgrundstücke ergeben könnte.

Die Besichtigung erfolgte rein visuell. Erdoberfläche und Bauteile wurden nicht geöffnet. Inwieweit versteckte Mängel vorliegen ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Eine Haftung wird daher ausgeschlossen.

Anmerkung:

Das in Abteilung II eingetragene Starkstromleitungsrecht stellt nach Meinung des Gutachters keinen wertbeeinflussenden Umstand dar, da sich auf der zu bewertenden Flurnummer kein Mast befindet und es die Nutzung als Landwirtschaftsfläche nicht einschränkt.

15 Wahl des Verfahrens

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

Das Vergleichswertverfahren

Das Ertragswertverfahren

Das Sachwertverfahren

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Vergleichswertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 1 ImmoWertV

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Grundstücken nach dem Vergleichswertverfahren.

Dies ist aber oft aufgrund der Individualität des Bewertungsobjektes nicht möglich.

Vergleichswerte für entsprechende Liegenschaften wurden beim Gutachterausschuss recherchiert.

Ertragswertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 2 ImmoWertV

In folgenden Fällen wird das Ertragswertverfahren zur Wertermittlung herangezogen: Bei gewerblich bzw. gemischt genutzten Objekten steht die Gewinnerzielung im Vordergrund. Das betrifft hauptsächlich Wohnobjekte ab drei Wohneinheiten, Freizeitimmobilien, Gewerbeimmobilien, Hotels, usw.

In der Regel lässt sich der ortsübliche Miet- / Pachtzins für Liegenschaften gut feststellen (z. B. über den Marktbericht des Gutachterausschusses, Recherche von angebotenen Objekten).

Der Ertragswert gibt die Rentabilität eines Objekts unter Einbeziehung der erzielbaren Erträge wieder, dabei werden tatsächliche Erträge (Mieten) angesetzt oder nachhaltig erzielbare Erträge, wenn die tatsächlichen von den üblichen abweichen.

Sachwertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 3 ImmoWertV

Für Liegenschaften, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc., kommt das Sachwertverfahren in Betracht.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein.

Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und

nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei vom Eigentümer selbst genutzten Häusern mit Einliegerwohnung. Aufgrund von Grundstücks- und Gebäudeherstellungskosten wird der Verkehrswert abgeleitet.

III Teil 4, Abschnitt 1 ImmoWertV

Der Bodenwert erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). In §26 ImmoWertV wird angegeben, dass auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung verwendet werden können, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Geeignete Bodenrichtwerte können über den Gutachterausschuss des Landkreises bezogen werden.

Fazit:

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Wald-, Landwirtschafts-, Verkehrsflächen Vergleichswertverfahren (§ 26 ImmoWertV). Der Verfasser geht davon aus, dass sie sich nicht, oder nur schlecht als Renditeobjekte eignen, welche nach dem Ertragswertverfahren zu berechnen wären.

Das Bauerhaus dient typischerweise der Eigennutzung durch den Eigentümer und nicht der Erzielung von Einnahmen (z. B. aus Vermietung). Daher ist das Ertragswertverfahren hier nicht sachgerecht, da es auf die Kapitalisierung zukünftiger Einnahmen abstellt.

Auch das Vergleichswertverfahren kann nur dann angewendet werden, wenn genügend vergleichbare Kaufpreise von Objekten mit ähnlicher Lage, Größe, Ausstattung und Zustand vorliegen. Diese Voraussetzung ist hier nicht gegeben, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte.

Daher wird für die Bewertung des Bauernhauses das Sachwertverfahren gemäß § 244 BauGB i. V. m. ImmoWertV herangezogen. Dieses Verfahren orientiert sich am tatsächlichen Substanzwert des Gebäudes und des Bodens. Es berücksichtigt die Herstellungskosten, den Bodenwert, sowie altersbedingte Wertminderungen und ergibt so einen realistischen Marktwert, der den örtlichen Gegebenheiten angepasst wird.

16 Ausgangsdaten

16.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:

Landwirtschaftsfläche

Laut Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss Berchtesgadener Land zum 01.01.2024“ wurde für den Bewertungsstandort veröffentlicht:

Anger	- Zone 13	LW – Übriges Gemeindegebiet	12,00 €/m²
-------	-----------	-----------------------------	------------

Laut Bericht „Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund LK Traunstein“ vom Gutachterausschuss des Nachbarlandkreises sind bei niedrigen Grünlandzahlen Abzüge vorzunehmen. Diese Abzüge werden hier als angemessen erachtet und der Bericht wird auf die zu bewertenden Objekte angewendet.

Bei Grünlandzahlen bis 10 ist ein Abschlag von 60% vorgesehen.

Bodenrichtwert: 12,00 € - 12,00 € x 0,6 = **4,80 €/m²**

Bei Grünlandzahlen von 11 bis 35 ist ein Abschlag von 30% vorgesehen

Bodenrichtwert: 12,00 € - 12,00 € x 0,3 = 8,40 €/m²

Forstwirtschaftsfläche

Laut Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss Berchtesgadener Land zum 01.01.2024“ wurde für den Bewertungsstandort veröffentlicht:

Anger	- Zone 14	F – Übriges Gemeindegebiet	5,00 €/m²
-------	-----------	----------------------------	------------------

Bauland:

Da für den Bewertungsstandort kein Bodenrichtwert zur Verfügung steht, wird die nächstgelegene Bodenrichtwertzone für Baureifes Land herangezogen.

Laut Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss Berchtesgadener Land zum 01.01.2024“ wurde für diese veröffentlicht:

Anger – Holzhausen 3 - GFZ³: 0,35 Art der Nutzung: W Wohnbauflächen
(ebfr.)⁴ **390,- €/m²**

Verkehrsflächen:

Nach Auskunft des GAA Berchtesgadener Land wird für Verkehrsflächen der Bodenrichtwert von den umliegenden Flächen verwendet. Wenn die umliegenden Flächen aus landw. Nutzgründen bestehen wird der Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen, bei Forstflächen der für Forst-/Waldflächen herangezogen.

³ GFZ ist eine Abkürzung für Geschossflächenzahl (BauNVO § 20)

⁴ ebfr. = erschließungsbeitragsfrei

16.2 Bauernhof auf Fl.Nr. 1055

Da keine Innenbesichtigung erfolgte, werden die Ausgangsdaten nach äußerer Besichtigung gewählt. Es können keine detaillierten Angaben über die Ausstattung, Zustand im Inneren oder den genauen Maße des Wohnhauses, Größe des Stalls und der Tenne getroffen werden. Es waren auch keine Pläne zum Bauernhof verfügbar. Die ungefähren Maße wurden aus dem amtlichen Lageplan entnommen.

Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert für Landwirtschaftliche Betriebsflächen wird hier als nicht angemessen erachtet. Die Qualität des Bodens entspricht eher der von Wohnbauland. Darum wird hier der Bodenrichtwert für Bauland der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone verwendet (hier Holzhausen 3 mit 390,- €/m²).

Baujahr:

Bauernhaus:

Ursprungsbaujahr	1684
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter	341 Jahre
Restnutzungsdauer	0 Jahre

Da in der Vergangenheit kleinere Sanierungs- Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, wird eine fiktive Restnutzungsdauer von 15 Jahren als angemessen erachtet.

Alterswertminderung:

(nach Anlage 2 zu §12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV):

$$\frac{(GND-RND)/GND \times 100\%}{(80-15) / (80) \times 100\%} = 81 \%$$

Daraus folgt eine Wertminderung von: 81 %

Anpassungsfaktoren:

Baupreisindex⁵: III. Quartal 25 189,6

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor) sind auf der Grundlage der NHK 2010 nicht vorgesehen.

Bruttogrundfläche:

Siehe Anlage A7 Berechnung BGF

Wohnhaus	rd. 297 m²
Stall	rd. 180 m²
Tenne	rd. 289 m²

⁵ Baupreisindex Basisjahr 2010

Baupreise:

Die Baupreise beziehen sich auf Normalherstellungskosten⁶ (NHK 2010) gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV:

Wohnhaus:	Typ 1.31, Reihenendhaus, EG, OG, DG voll ausgebaut Standardstufe 2	750,- €/m ²
Stall:	Typ 18.2.3, Milchviehställe mit Melkstand Standardstufe 3	325,- €/m ²
Tenne:	Typ 18.5, Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle Standardstufe 3	245,- €/m ²

Photovoltaikanlage:

Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage mit ca. 12 kW_p aus dem Jahr 2012 verbaut. Leider sind keine aktuellen Abrechnungen mit den Werten zur Einspeisevergütung, Höhe der Einspeisung verfügbar.

Laut Recherche des Gutachters lag die Einspeisevergütung zur Jahresmitte 2012 bei 17,95 ct/kWh.

Zur Höhe des eingespeisten Stroms wird das Tool „Photovoltaic Geographical Information System“ verwendet.

Der berechnete Wert zur Jahreserzeugung: 12.215 kWh

16.3 Garagengebäude auf Fl.Nr. 1068/1

Das vorhandene Garagengebäude aus Holz wird mit einem Zeitwert von 4.500 € angesetzt.

16.4 Werkstatt auf Fl.Nr. 1056/1

Das vorhandene Werkstattgebäude aus Holz und einer Grundfläche von ca. 115 m² wird mit einem Zeitwert von 20.000 € angesetzt. Laut Angaben des Eigentümers steht das Werkstattgebäude schon seit den 1970er Jahren.

16.5 Anlagen auf Fl.Nr. 1057

Der vorhandene Kälberunterstand wird mit einem Zeitwert von 1.500 € angesetzt.

Die vorhandene Mehrkammerabsetzgrube wird mit einem Zeitwert von 7.500 € angesetzt.

Die vorhandene Pflanzenkläranlage wird mit einem Zeitwert von 5.000 € angesetzt.

⁶ Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 der ImmoWertV 2021

16.6 Zuhäusl auf Fl.Nr. 1066/1Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert für Landwirtschaftliche Betriebsflächen wird hier als nicht angemessen erachtet. Die Qualität des Bodens entspricht eher der von Wohnbauland. Darum wird hier der Bodenrichtwert für Bauland der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone verwendet (hier Holzhausen 3 mit 390,- €/m²).

Baujahr:

Einfamilienhaus:

Ursprungsbaujahr	1981
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter	44 Jahre
Restnutzungsdauer	36 Jahre

Da in der Vergangenheit keine erwähnenswerte Sanierungs- Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, können keine Modernisierungspunkte vergeben werden.

Alterswertminderung:

(nach Anlage 2 zu §12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV):

$$\frac{(GND-RND)/GND \times 100\%}{(80-36) / (80) \times 100\%} = 55 \%$$

Daraus folgt eine Wertminderung von: 55 %

Anpassungsfaktoren:

Baupreisindex⁷: III. Quartal 25 189,6

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor) sind auf der Grundlage der NHK 2010 nicht vorgesehen.

Bruttogrundfläche:

Siehe Anlage A7 Berechnung BGF

Die Bruttogrundfläche basiert auf den Maßangaben der beigelegten Baupläne. Dort festgestellte und hier verwendete Bruttogrundfläche:

Haus rd. 261 m²

⁷ Baupreisindex Basisjahr 2010

Baupreise:

Die Baupreise beziehen sich auf Normalherstellungskosten⁸ (NHK 2010) gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV:

Beschreibung der Gebäudestandards für EFH								
EFH (NHK 2010) Typ 1.21								
EG, DG voll ausgebaut								
	Standardstufe							
	2	3	4	5	Wertung	Preis NHK 2010	Wert	
1 Außenwände	x				23	875,00 €	201,25 €	
2 Dach	x				15	875,00 €	131,25 €	
3 Fenster u. Außentüren	x				11	875,00 €	96,25 €	
4 Innenwände u. -Türen	x				11	875,00 €	96,25 €	
5 Deckenkonstruktion		x			11	1.005,00 €	110,55 €	
6 Fußböden	x				5	875,00 €	43,75 €	
7 Sanitäreinrichtungen		x			9	1.005,00 €	90,45 €	
8 Heizung	x				9	875,00 €	78,75 €	
9 Sonstige techn. Ausstattung	x				6	875,00 €	52,50 €	
	875,00 €	1.005,00 €	1.215,00 €	1.515,00 €				
					Gesamt:		901,00 €	
Ausstattungsstufe 2-3		940,00 €						
Ausstattungsstufe 3-4		1.110,00 €						
Ausstattungsstufe 4-5		1.365,00 €						

gewichtete NHK 2010

901,00 €/m²

Photovoltaikanlage:

Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage mit ca. 8,5 kW_p aus dem Jahr 2012 verbaut. Leider sind keine aktuellen Abrechnungen mit den Werten zur Einspeisevergütung, Höhe der Einspeisung verfügbar.

Laut Recherche des Gutachters lag die Einspeisevergütung zur Jahresmitte 2012 bei 18,93 ct/kWh.

Zur Höhe des eingespeisten Stroms wird das Tool „Photovoltaic Geographical Information System“ verwendet.

Der berechnete Wert zur Jahreserzeugung:

8.627 kWh

16.7 Marktanpassung⁹:

Die Marktanpassung wurde schon bei den Werten des Gutachterausschusses berücksichtigt, da es sich um aktuelle Vergleichswerte handelt.

⁸ Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 der ImmoWertV 2021

⁹ Marktanpassung nach §193 BauGB V Nr.2 vom Gutachterausschuss zu erhalten

17 Bewertungen

Bodenwerte:

(Berechnung über den Bodenrichtwert)

17.1 Fl.Nr. 1055

17.1.1 Bodenwert Bauernhof

Grundstück:	FINr 1055			Gemarkung:	Anger	
Grundstücksqualität					Baureifes Land	
Grösse:					1230	m ²
Bodenrichtwert	Holzhausen 3		ebfr		390,00	€/m ²
Preissteigerung von 0 %	Faktor	1			390,00	€/m ²
Abschlag wegen Grundstücksgeometrie		0 %			390,00	€/m ²
Berechnung		1230	m ² x	390,00	€/m ²	479.700,00 €
Bodenwert Grundstücksanteil			gerundet		480.000,00	€

17.1.2 Sachwert Stall

Gebäudewert:	Stall					
Bruttogrundfläche						289,00 m ²
Normalherstellungskosten NHK 2010						
Typ: 18.2.3 Milchviehställe mit Melkstand						325,00 €/m ²
Standardstufe 3						
				Gesamt		325,00 €/m ²
Anpassung nach Baupreisindex				1,896		616,20 €/m ²
BGF mal NHK		289,00	m ² x	616,20	€/m ²	178.081,80 €
Alterswertminderung linear				81 %		-144.246,26 €
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag						33.835,54 €

17.1.3 Sachwert Tenne

Gebäudewert:		Stall							
Bruttogrundfläche		180,00 m ²							
Normalherstellungskosten NHK 2010									
Typ: 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle		245,00 €/m ²							
Standardstufe 3									
						Gesamt		245,00	€/m ²
Anpassung nach Baupreisindex						1,896		464,52	€/m ²
BGF mal NHK				180,00	m ²	x	464,52	€/m ²	83.613,60 €
Alterswertminderung linear						81	%	-67.727,02	€
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag		15.886,58 €							

17.1.4 Wert der Photovoltaikanlage

Der Wert der verbauten Photovoltaik-Anlagen wird nach der Formel für gebrauchte Anlagen von RA/StB Dr. Stefan Rode berechnet. Diese lautet:

$$\text{Wert der Anlage} = \frac{\text{Jährliche Vergütung} \times \text{restliche Betriebsjahre}}{1 + \frac{\text{restliche Betriebsjahre}}{\text{gesamte Betriebsjahre}}}$$

Die Gesamtnutzungsdauer für Photovoltaikanlagen ist mit 20 Jahren angegeben. Für diese Zeit ist eine festgeschriebene Einspeisevergütung vereinbart.

$$\text{Jährliche Vergütung: } 12.215 \text{ kWh} \times 17,95 \text{ ct/kWh} = 2.192,59 \text{ €}$$

Restnutzungszeit 7 Jahre

$$\text{Wert der Anlage} = \frac{2.193 \text{ €} \times 7 \text{ Jahre}}{1 + \frac{7 \text{ Jahre}}{20 \text{ Jahre}}} = 11.371,11 \text{ €}$$

17.1.5 Sachwert Bauernhaus

Gebäudewert: Bauernhaus									
Bruttogrundfläche									297 m²
Normalherstellungskosten NHK 2010									
Typ: 2.31 Reihenhedhaus EG, OG, DG voll ausgebaut									750,00 €/m²
Standardstufe 2									
								750,00	€/m²
Korrekturfaktoren									
Anpassung nach Baupreisindex									1,896
									1.422,00 €/m²
BGF mal NHK									297 m²
									1.422,00 €/m²
									422.334,00 €
Alterswertminderung linear									81 %
									342.090,54
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag									80.243,46 €
Aussenanlagen									3 %
									2.407,30 €
Herstellungskosten aller Anlagen eines Grundstückes									82.650,76 €
Bodenwert Bauland									479.700,00 €
Stall									33.835,54 €
Tenne									15.886,58 €
Instandhaltungsstau									
vorläufiger Sachwert									612.072,88 €
Marktanpassung									Faktor 1
									612.072,88 €
Sachwert									rd. 612.000,00 €

17.2 Fl.Nr. 1064/1

Verkehrsfläche:	294 m ²	x	10,00 €/m ²	=	<u>2.940,00 €</u>
			Gerundet:		3.000,00 €
					=====

17.3 Fl.Nr. 1064/3

Verkehrsfläche:	113 m ²	x	10,00 €/m ²	=	<u>1.130,00 €</u>
			Gerundet:		1.000,00 €
					=====

17.4 Fl.Nr. 1068/1:

Gebäude- Freifläche, Verkehrsfläche:	90 m ²	x	10,00 €/m ²	=	900,00 €
Garagengebäude:	Zeitwert			=	<u>4.500,00 €</u>
			Gesamt:		5.400,00 €
			Gerundet:		5.500,00 €
					=====

17.5 Fl.Nr. 1056 und 1056/1

Fl.Nr. 1056 Landwirtschaftsfläche, 2.265 m ² :	2.265 m ²	x	8,40 €/m ²	=	19.026,00 €
			Gerundet:		19.000,00 €
					=====

Fl.Nr. 1056/1 Gebäude- Freifläche, 1.855 m ² :	777 m ²	x	10,00 €/m ²	=	7.770,00 €
	1.078 m ²	x	8,40 €/m ²	=	9.055,20 €
Werkstatt:	Zeitwert			=	<u>20.000,00 €</u>
			Gesamt:	=	36.825,20 €
			Gerundet:		37.000,00 €
					=====

17.6 Fl.Nr. 1057 und 1057/1Fl.Nr. 1057, 7.639 m²

Landw. Betriebsfläche	63 m ²	x	10,00 €/m ²	=	630,00 €
Grünland	7.576 m ²	x	8,40 €/m ²	=	63.638,40 €

Kälberunterstand:	Zeitwert	=	1.500,00 €
Mehrkammerabsetzgrube:	Zeitwert	=	7.500,00 €
Pflanzenkläranlage:	Zeitwert	=	<u>5.000,00 €</u>

Gesamt: = 78.268,40 €

Gerundet: **78.000,00 €**
=====Fl.Nr. 1057/1, 632 m²

Landw. Betriebsfläche	261 m ²	x	10,00 €/m ²	=	2.610,00 €
Grünland	371 m ²	x	8,40 €/m ²	=	3.116,40 €

Gesamt: = 5.726,40 €Gerundet: **6.000,00 €**
=====**17.7 Fl.Nr. 1064 und 1064/5**Fl.Nr. 1064, 535 m²

Grünland	398 m ²	x	8,40 €/m ²	=	3.343,20 €
Waldfläche	137 m ²	x	5,00 €/m ²	=	685,00 €

Gesamt: = 4.028,20 €Gerundet: **4.000,00 €**
=====Fl.Nr. 1064/5, 265 m²

Grünland	193 m ²	x	8,40 €/m ²	=	1.621,20 €
Landw. Betriebsfläche	72 m ²	x	10,00 €/m ²	=	<u>720,00 €</u>

Gesamt: = 2.341,20 €

Gerundet: **2.500,00 €**
=====

17.8 Fl.Nr. 1066

Grünland:	6.208 m ²	x	8,40 €/m ²	=	52.147,20 €
Landw. Betriebsfläche	27 m ²	x	10,00 €/m ²	=	<u>270,00 €</u>
Gesamt:				=	52.417,20 €
Gerundet:					52.000,00 €
					=====

17.9 Fl.Nr. 1066/1**17.9.1 Bodenwert Zuhäusl**

Grundstück:	FINr 1066/1		Gemarkung:	Anger	
Grundstücksqualität				Wohnbauflächen	
Grösse:				659 m ²	
Bodenrichtwert	Holzhausen 3		ebfr	390,00 €/m ²	
Preissteigerung von 0 %	Faktor	1		390,00 €/m ²	
Abschlag wegen Grundstücksgeometrie		0 %		390,00 €/m ²	
Berechnung		659 m ² x	390,00 €/m ²	257.010,00 €	
Grünland		2510 m ² x	8,40 €/m ²	21.084,00 €	
Gesamt:				278.094,00	
Bodenwert Grundstücksanteil				gerundet	278.000,00 €

17.9.2 Wert der Photovoltaikanlage

Der Wert der verbauten Photovoltaik-Anlagen wird nach der Formel für gebrauchte Anlagen von RA/StB Dr. Stefan Rode berechnet. Diese lautet:

$$\text{Wert der Anlage} = \frac{\text{Jährliche Vergütung} \times \text{restliche Betriebsjahre}}{1 + \frac{\text{restliche Betriebsjahre}}{\text{gesamte Betriebsjahre}}}$$

Die Gesamtnutzungsdauer für Photovoltaikanlagen ist mit 20 Jahren angegeben. Für diese Zeit ist eine festgeschriebene Einspeisevergütung vereinbart.

$$\text{Jährliche Vergütung: } 8.627 \text{ kWh} \times 18,93 \text{ ct/kWh} = 1.633,09 \text{ €}$$

Restnutzungszeit 7 Jahre

$$\text{Wert der Anlage} = \frac{1.633 \text{ €} \times 7 \text{ Jahre}}{1 + \frac{7 \text{ Jahre}}{20 \text{ Jahre}}} = 8.467,41 \text{ €}$$

17.9.3 Sachwert Zuhäusl

Gebäudewert: Zuhäusl									
Bruttogrundfläche								261 m²	
Normalherstellungskosten NHK 2010									
Typ: 1.21 freistehendes EFH								901,00 €/m²	
EG, DG voll ausgebaut									
								901,00 €/m²	
Korrekturfaktoren									
Anpassung nach Baupreisindex									
						1,896		1.708,30 €/m²	
BGF mal NHK									
				261 m²		1.708,30 €/m²		445.865,26 €	
Alterswertminderung linear									
						55 %		245.225,89 €	
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag									
								200.639,37 €	
Aussenanlagen									
						3 %		6.019,18 €	
Herstellungskosten aller Anlagen eines Grundstückes								206.658,55 €	
Bodenwert Bauland									
								257.010,00 €	
Bodenwert Grünland									
								21.084,00 €	
Instandhaltungsstau									
vorläufiger Sachwert								484.752,55 €	
Marktanpassung									
					Faktor	1		484.752,55 €	
Sachwert								rd. 485.000,00 €	

18 Zusammenstellung der Werte

Fl.Nr. 1055:	Bauernhof	612.000,- €
	Photovoltaikanlage	11.000,- €
Fl.Nr. 1064/1:	Verkehrsfläche	3.000,- €
Fl.Nr. 1064/3:	Verkehrsfläche	1.000,- €
Fl.Nr. 1068/1:	Gebäude-Freifläche	5.500,- €
Fl.Nr. 1056 und 1056/1:		
Fl.Nr. 1056	Landwirtschaftsfläche	19.000,- €
Fl.Nr. 1056/1	Gebäude- Freifläche	37.000,- €
Fl.Nr. 1057 und 1057/1:		
Fl.Nr. 1057	Landwirtschaftsfläche	78.000,- €
Fl.Nr. 1057/1	Gebäude- Freifläche	6.000,- €
Fl.Nr. 1064 und 1064/5:		
Fl.Nr. 1064	Landwirtschafts-/Waldfläche	4.000,- €
Fl.Nr. 1064/5	Gebäude- Freifläche, Landw. Betriebsfläche	2.500,- €
Fl.Nr. 1066:	Landwirtschafts-/Waldfläche	52.000,- €
Fl.Nr. 1066/1:	Gebäude- Freifläche (Zuhäusl), Landwirtschaftsfläche Photovoltaikanlage	485.000,- € 8.000,- €
Gesamt:		1.324.000,- €
Gerundet:		1.324.000,- € =====

19 Resümee

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um Forst-/Landwirtschaftswirtschaftsflächen, die teilweise mit Wohngebäuden und Betriebsgebäuden bebaut sind, welche aufgrund der vorhandenen Bodenrichtwerte des GAA LK Berchtesgadener Land marktgerecht eingepreist wurden. Es waren keine Auszüge aus der Kaufpreissammlung verfügbar.

Die objektspezifischen Merkmale wurden marktgerecht berücksichtigt.

20 Feststellung des Verkehrswertes

Verfahrenswahl:

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV § 5 Abs. 1) wird das Bewertungsobjekt als Fläche der Land- oder Forstwirtschaft eingestuft. Der Unterzeichner sieht keine Gründe, von dieser Einstufung abzuweichen. Der Wert wurde im Vergleichswertverfahren berechnet.

Es wurden alle objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigt, die Marktanpassung erfolgte.

Verkehrswert:

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der ermittelte Vergleichswert basiert auf den Vergleichswerten d. h. den aktuellen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses des Landkreises Berchtesgadener Land. Die weitere Anpassung erfolgte.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Kriterien werden die Bewertungsobjekte mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

Fl.Nr. 1055

Bauernhaus

612.000 €

(sechshundertzwölftausend Euro)

Photovoltaikanlage

11.000 €

(elftausend Euro)

Fl.Nr. 1064/1

3.000 €

(dreitausend Euro)

Fl.Nr. 1064/3

1.000 €

(eintausend Euro)

Fl.Nr. 1068/1

5.500 €

(fünftausendfünfhundert Euro)

Fl.Nr. 1056

19.000 €
(neunzehntausend Euro)

Fl.Nr. 1056/1

37.000 €
(siebenunddreißigtausend Euro)

Fl.Nr. 1057

78.000 €
(achtundsiebzigtausend Euro)

Fl.Nr. 1057/1

6.000 €
(sechstausend Euro)

Fl.Nr. 1064

4.000 €
(viertausend Euro)

Fl.Nr. 1064/5

2.500 €
(zweitausendfünfhundert Euro)

Fl.Nr. 1066

52.000 €
(zweiundfünfzigtausend Euro)

und

Fl.Nr. 1066/1

Zuhäusl und Landwirtschaftsfläche

485.000 €
(vierhundertfünfundachtzigtausend Euro)

Photovoltaikanlage

8.000 €
(achttausend Euro)

bewertet.

21 Schlusserklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

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

Bergen, Donnerstag 19. März 2026

Der Sachverständige:

Marcus Mansfeld

Hinweis:

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Es darf ohne Einwilligung des Unterzeichners weder ganz noch teilweise vervielfältigt oder zu einem anderen als den angegebenen Zwecken verwendet werden.

Literaturverzeichnis

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020

ImmoWertV Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung), 14.07.2021.

WertR Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006).

11. BV Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGB\ I S. 2614).

BGB Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGB\ I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 10. Dezember 2008 (BGB\ I S. 2399).

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGB\ I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGB\ I S. 3018).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB\ I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGB\ I S. 466).

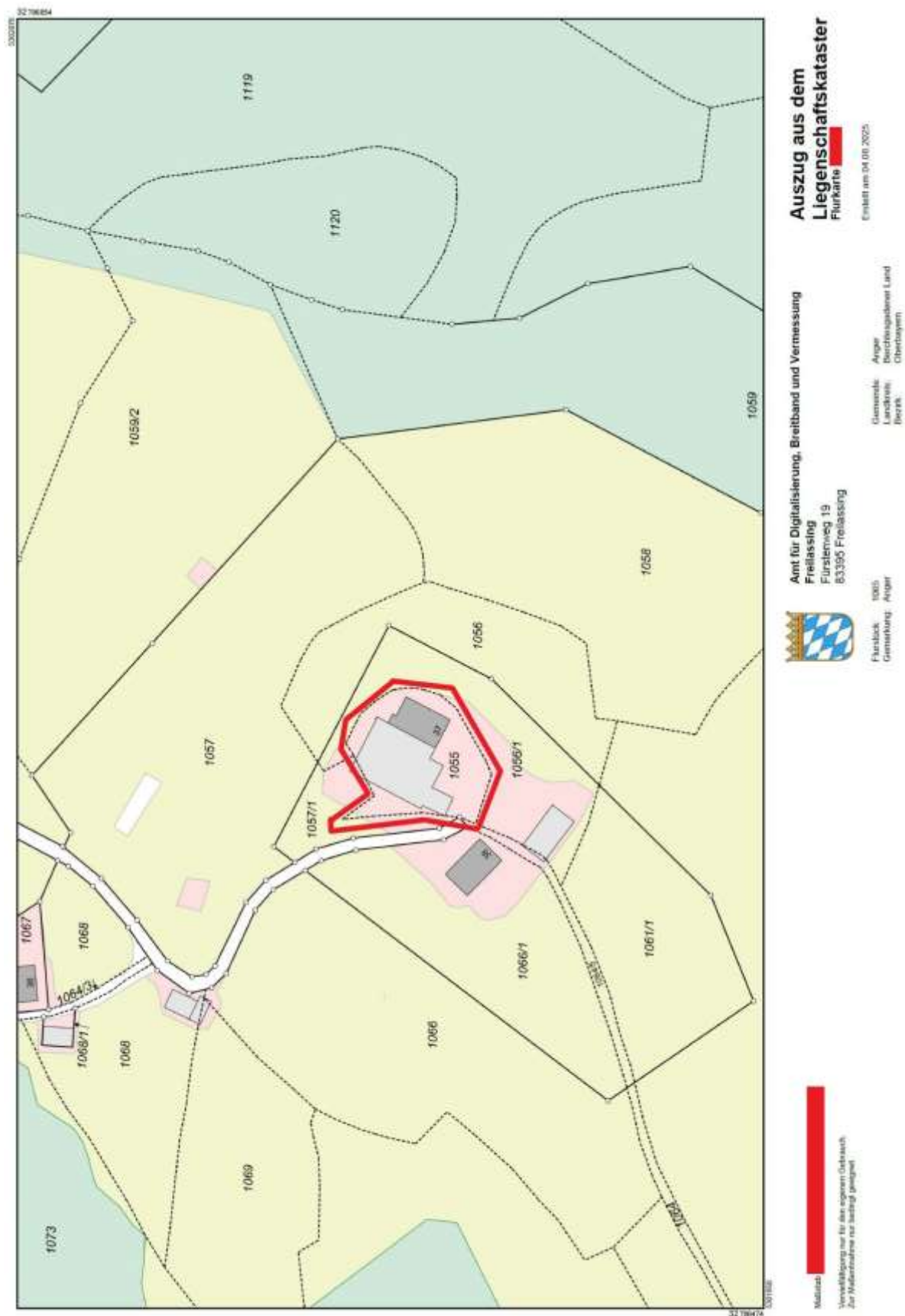
BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, veröffentlicht im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) Nr. 18 vom 24. August 2007, S. 589 ff.

Bericht „Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund Landkreis Traunstein zum 01.01.2024 (laut Beschluss vom 14.06.24)

Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Berchtesgadener Land zum 01.01.2024

Lagepläne

Fl.Nr. 1055



Fl.Nr. 1064/1



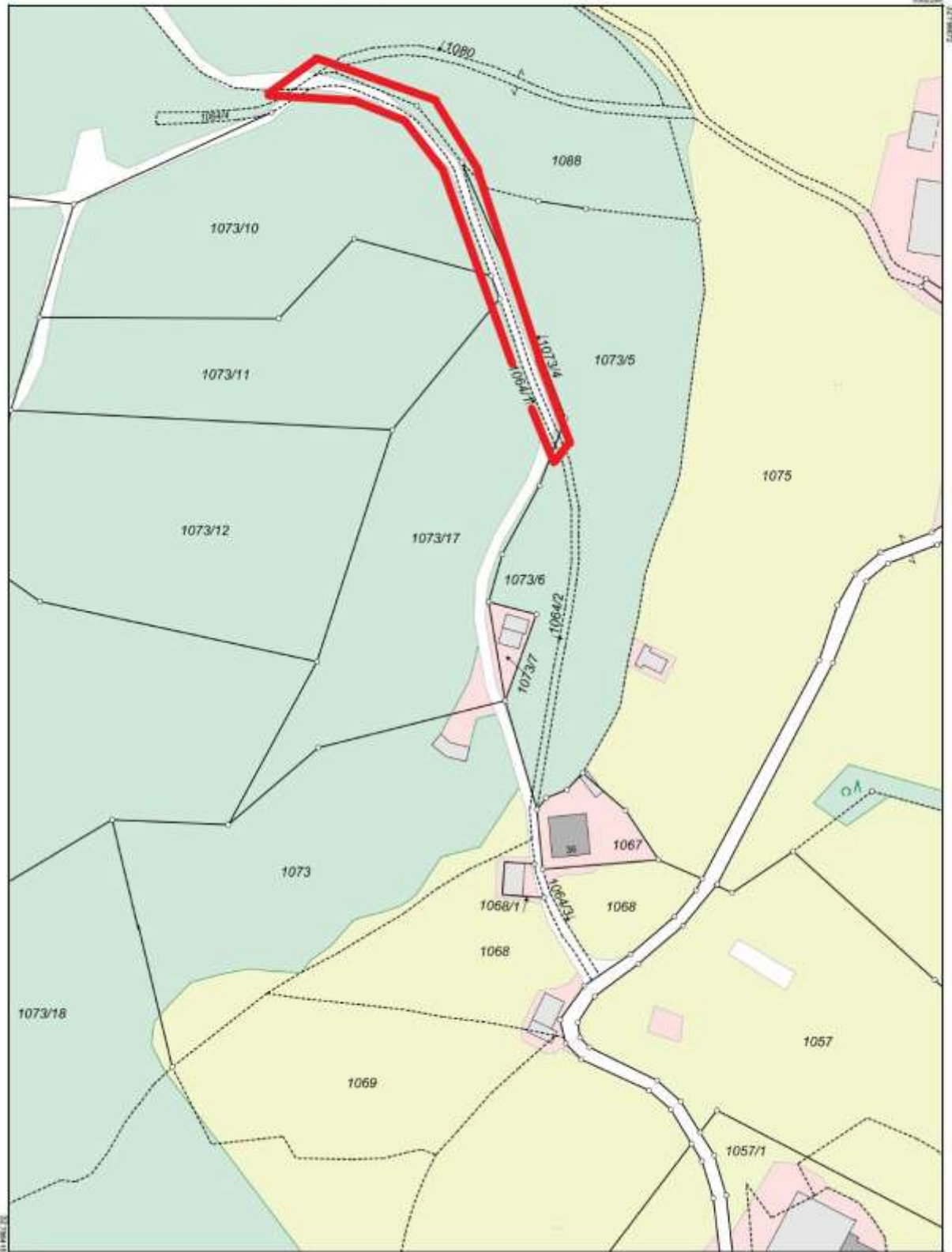
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freilassing
Fürstenweg 19
83395 Freilassing

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte**

Erstellt am 04.08.2025

Flurstück: 1064/1
Gemarkung: Anger

Gemeinde: Anger
Landkreis: Berchtesgadener Land
Bezirk: Oberbayern



Fl.Nr. 1064/3



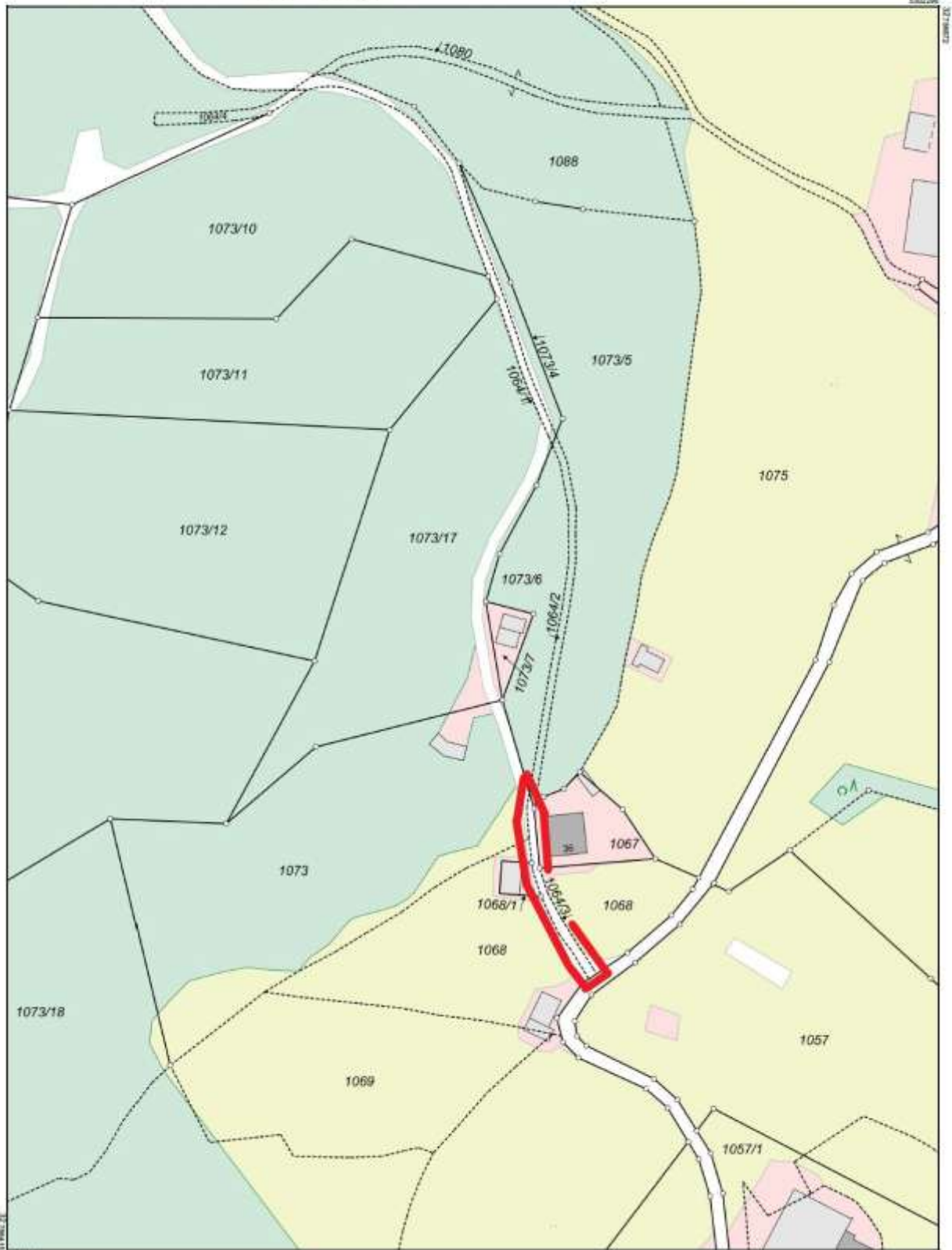
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freilassing
Fürstenweg 19
83395 Freilassing

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte

Erstellt am 04.08.2025

Flurstück: 1064/1
Gemarkung: Anger

Gemeinde: Anger
Landkreis: Berchtesgaden
Bezirk: Oberbayern



Fl.Nr. 1068/1



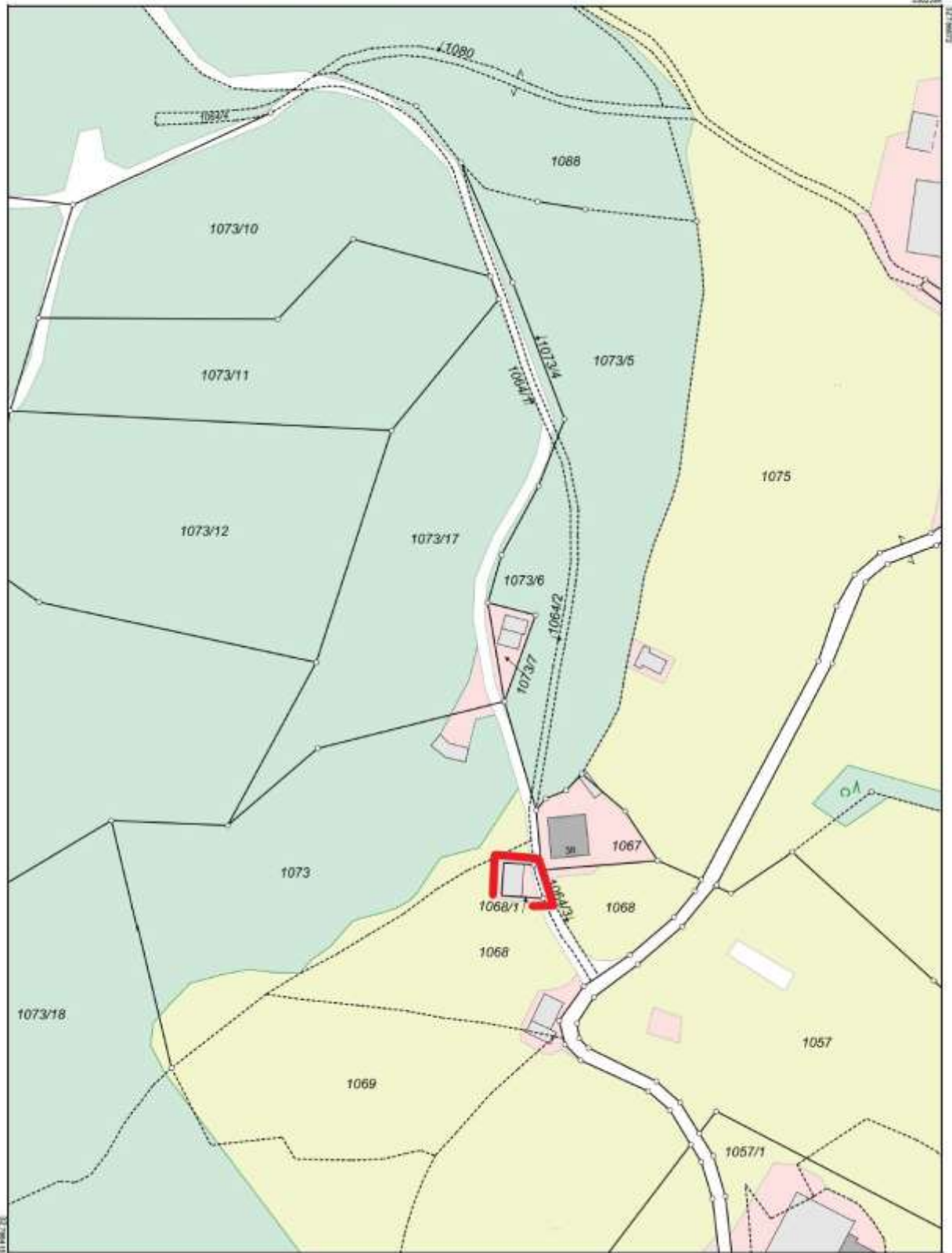
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freilassing
Fürstenweg 19
83395 Freilassing

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte**

Erstellt am 04.08.2025

Flurstück: 1064/1
Gemarkung: Anger

Gemeinde: Anger
Landkreis: Berchtesgadener Land
Bezirk: Oberbayern



Fl.Nr.

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte**

Erstellt am 04.06.2025

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freilassing
Fürstenweg 19
83395 Freilassing**

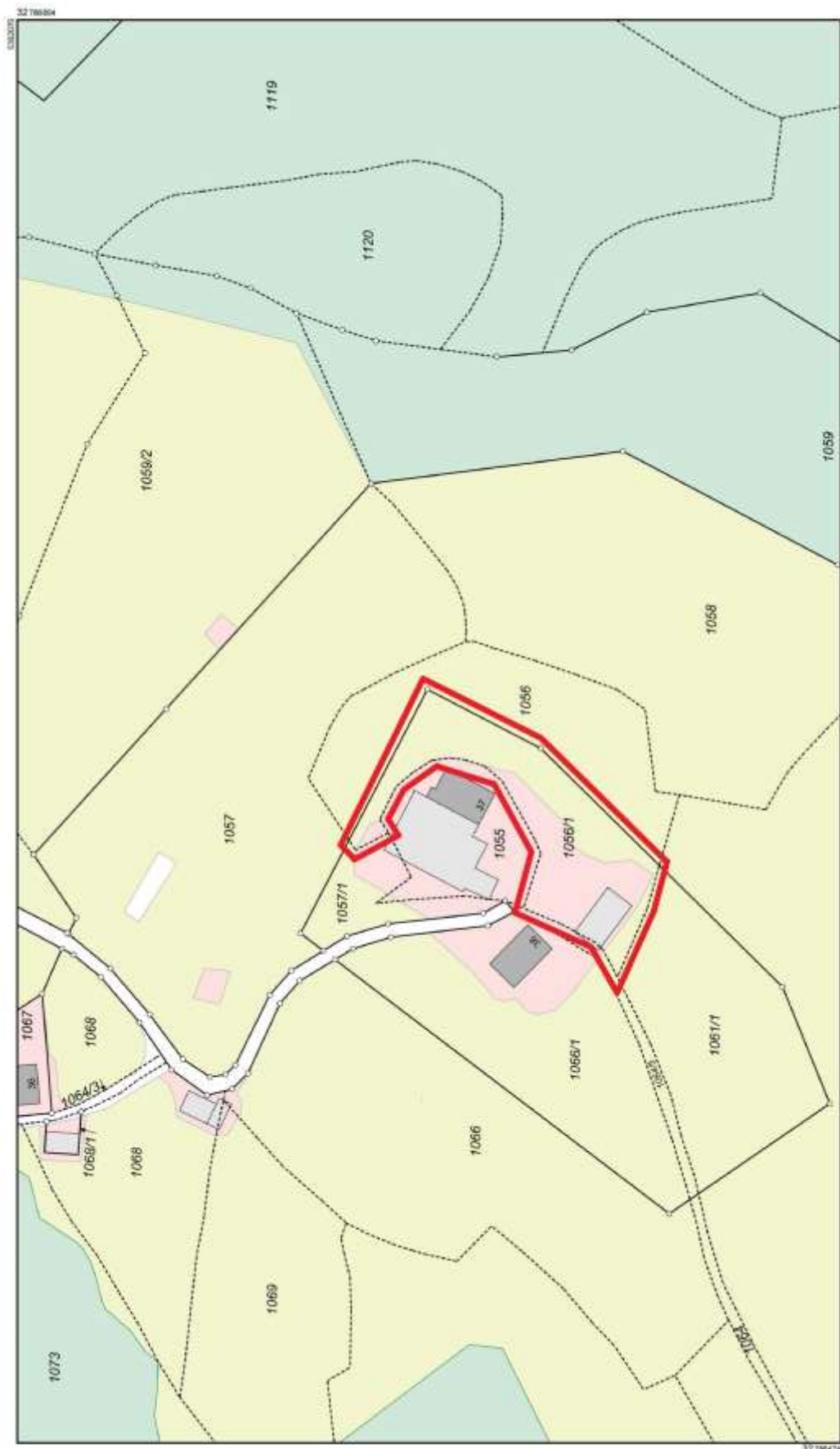


Geramde: Angor
Landkreis: Ertchagaden Land
Bezirk: Chienhsien

Flussstück: 1005
Einschreibung: August

Maßstab: Verwirklichung nur für den eigenen Gebrauch. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Fl.Nr. 1056/1



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte**

Erstellt am 04.09.2025

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freilassing
Fürstenweg 19
83395 Freilassing**



Gemeinde: Anger
Landkreis: Berchtesgaden
Bezirk: Oberbayern

Maßstab:
Veranschauligung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur befragt, sonst nicht.

Fl.Nr. 1057



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte**

Erstellt am 04.09.2025

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freilassing
Fürstenweg 19
83395 Freilassing**



Gemeinde:
Landkreis:
Bezirk:

Flurstück: 1055
Gemarkung: Anger

Maßstab:
Verwirklichung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßstabsnahme nur bedingt geeignet.

Fl.Nr.



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte**

Erstellt am 04.08.2025

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freilassing**

Flurkartenweg 19
83395 Freilassing



Flurstück: 1055
Gemarkung: Anger
Gemeinde: Landshut
Bezirk: Oberbayern
Land: Bayern

Maßstab: 1:1000

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Fl.Nr. 1064



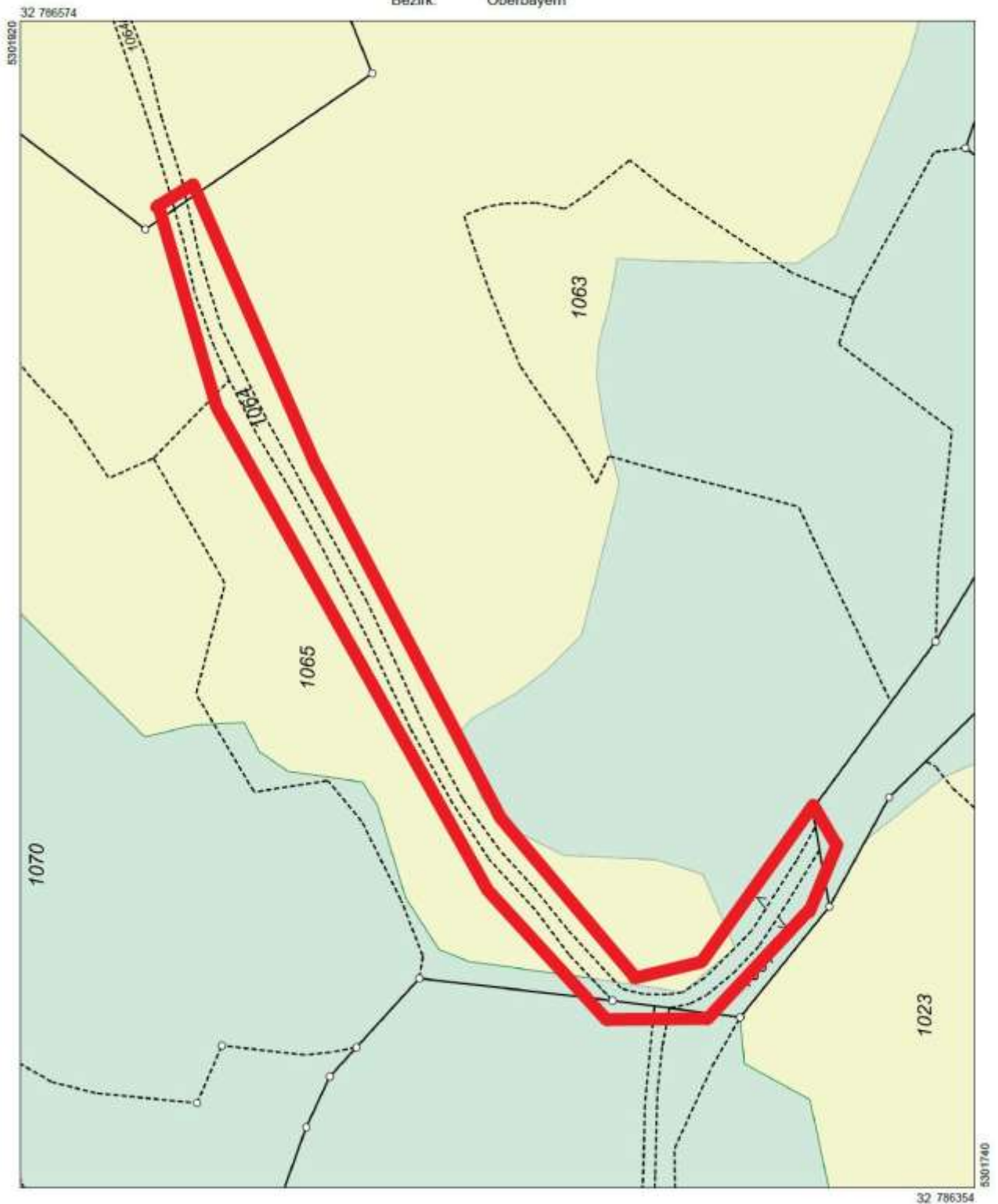
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freilassing**
Fürstenweg 19
83395 Freilassing

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte**

Erstellt am 04.08.2025

Flurstück: 1064
Gemarkung: Anger

Gemeinde: Anger
Landkreis: Berchtesgadener Land
Bezirk: Oberbayern



Fl.Nr. 1064/5



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte**

Erstellt am 04.08.2025

**Am für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freilassing
Fürstweg 19
83395 Freilassing**

**Gemeinde:
Landkreis:
Bezirk:** Anger, Berchtesgarden Land, Oberbayern

**Flurbuch:
Gemarkung:** 1065, Anger



Maßstab:

Veranschauligung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet.

Fl.Nr. 1066



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 04.08.2025

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freilassing
Fürstenweg 19
83385 Freilassing



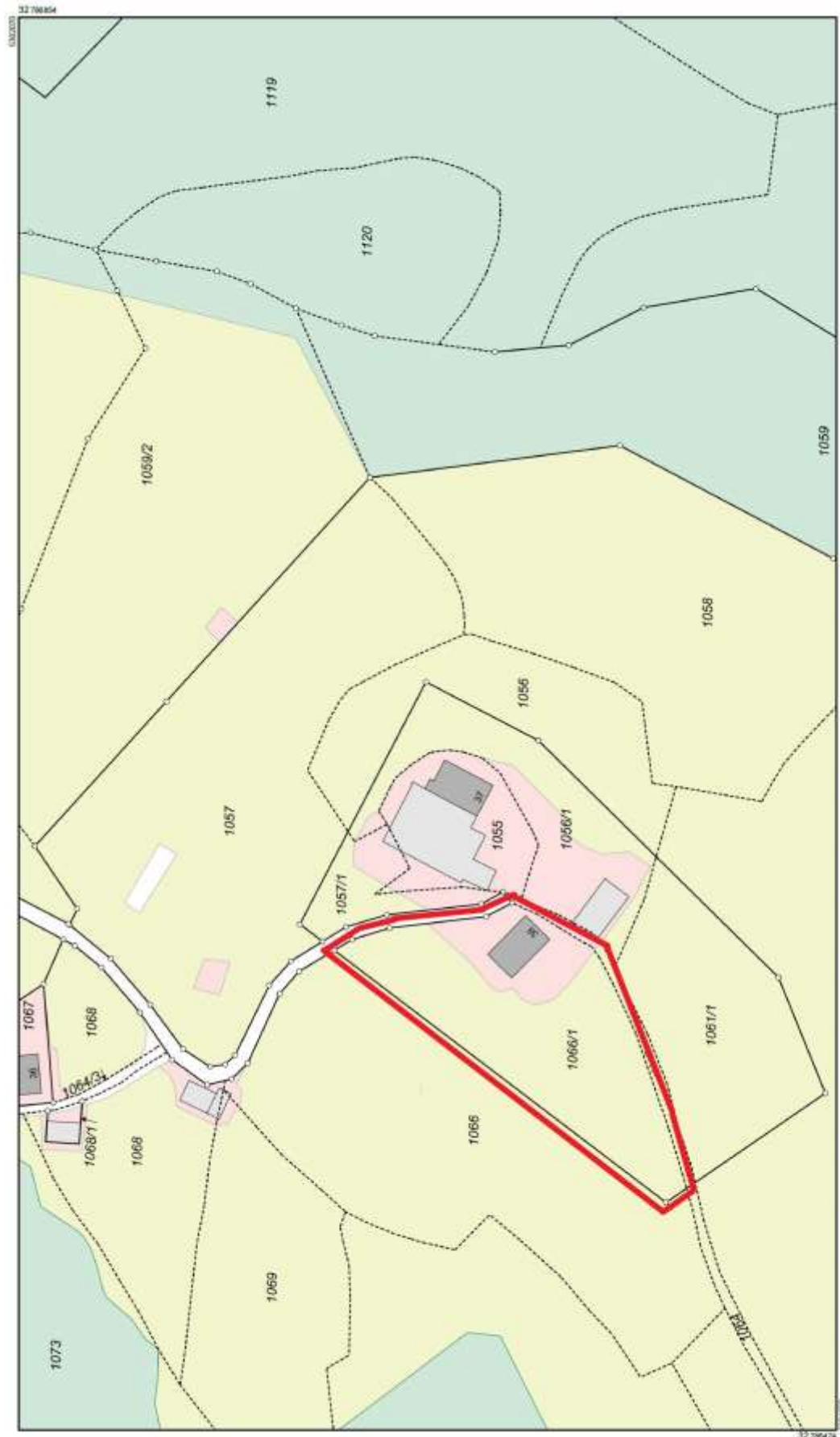
Gemeinde
Landkreis
Bauern
Anger
Bayerisch-Donau-Land
Oberbayern

Flurkarte 1:1000
Gemarkung Anger

Maßstab

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßstabnahme nur Edding geeignet.

Fl.Nr. 1066/1



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 04.10.2015

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freilassing
Fürstenweg 19
83395 Freilassing



Gemeinde:
Landkreis:
Bezirk:

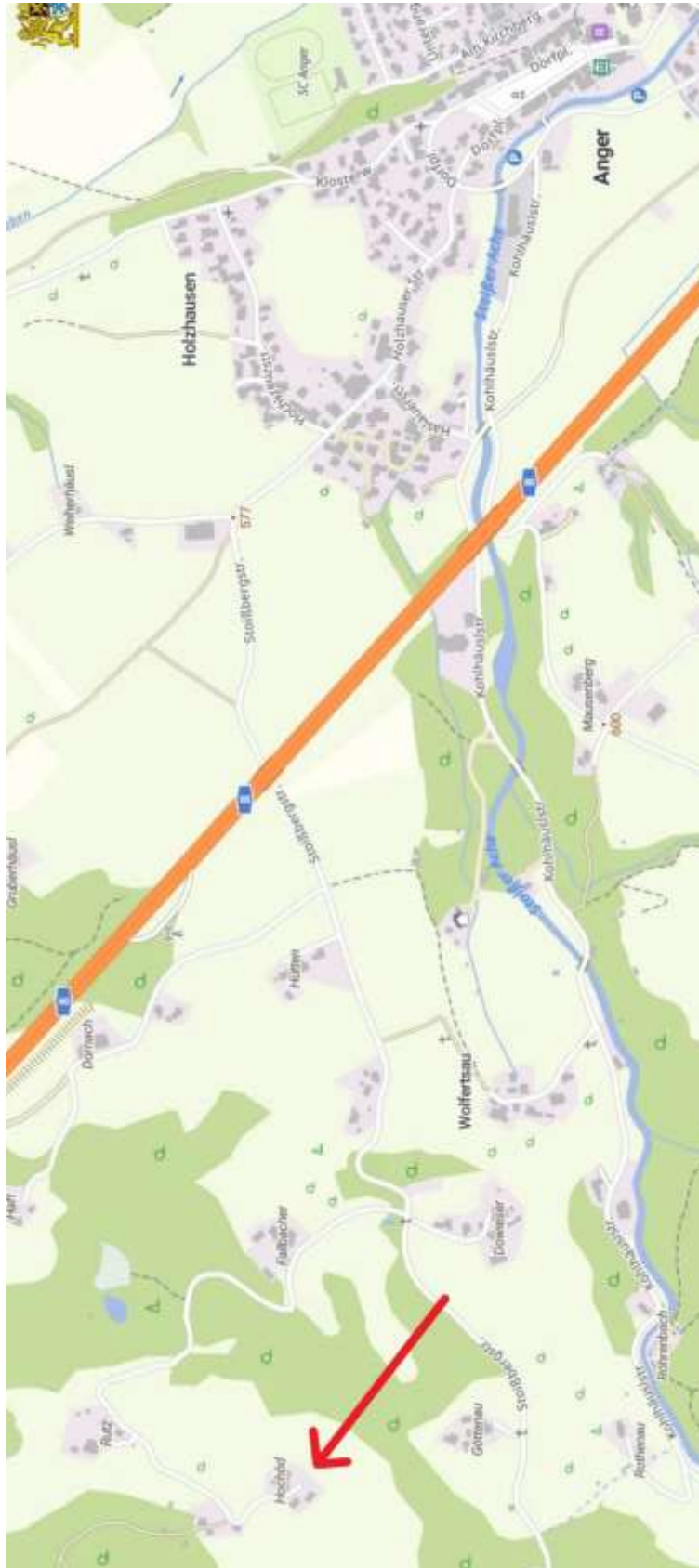
1065
Gemarkung: Anger

Merkmal:
Vermessung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Identifikation nur Dreieck gezeichnet.

Umgebungsplan



Ortsplan



6BILDER
Fl.Nr. 1055



Ansicht Südwest



Ansicht Süden



Ansicht Osten



Ansicht Nordost



Ansicht Nord

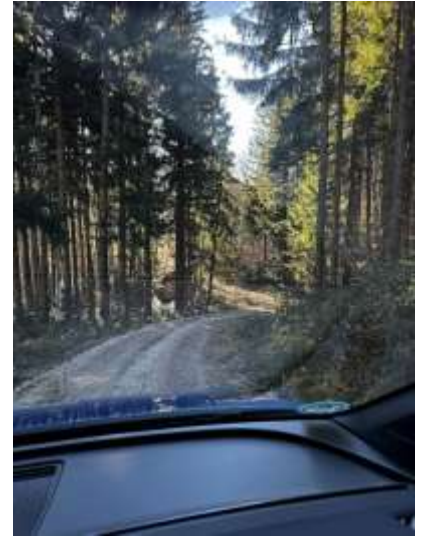


Ansicht Nordwest



Ansicht Westen

Fl.Nr. 1064/1 Forstweg



Fl.Nr. 1064/3



Fl.Nr. 1068/1



Fl.Nr. 1056



Fl.Nr. 1056/1



Ansicht Nordost



Ansicht Osten



Blick nach Westen



Blick nach Osten



Blick nach Norden



Werkstatt von Süden



.. Südwesten



Westen



Werkstatt von Osten

Fl.Nr. 1057



Kälberunterstand



Pflanzenkläranlage



Fl.Nr. 1057/1



Fl.Nr. 1064



Fl.Nr. 1064/5



Fl.Nr. 1066

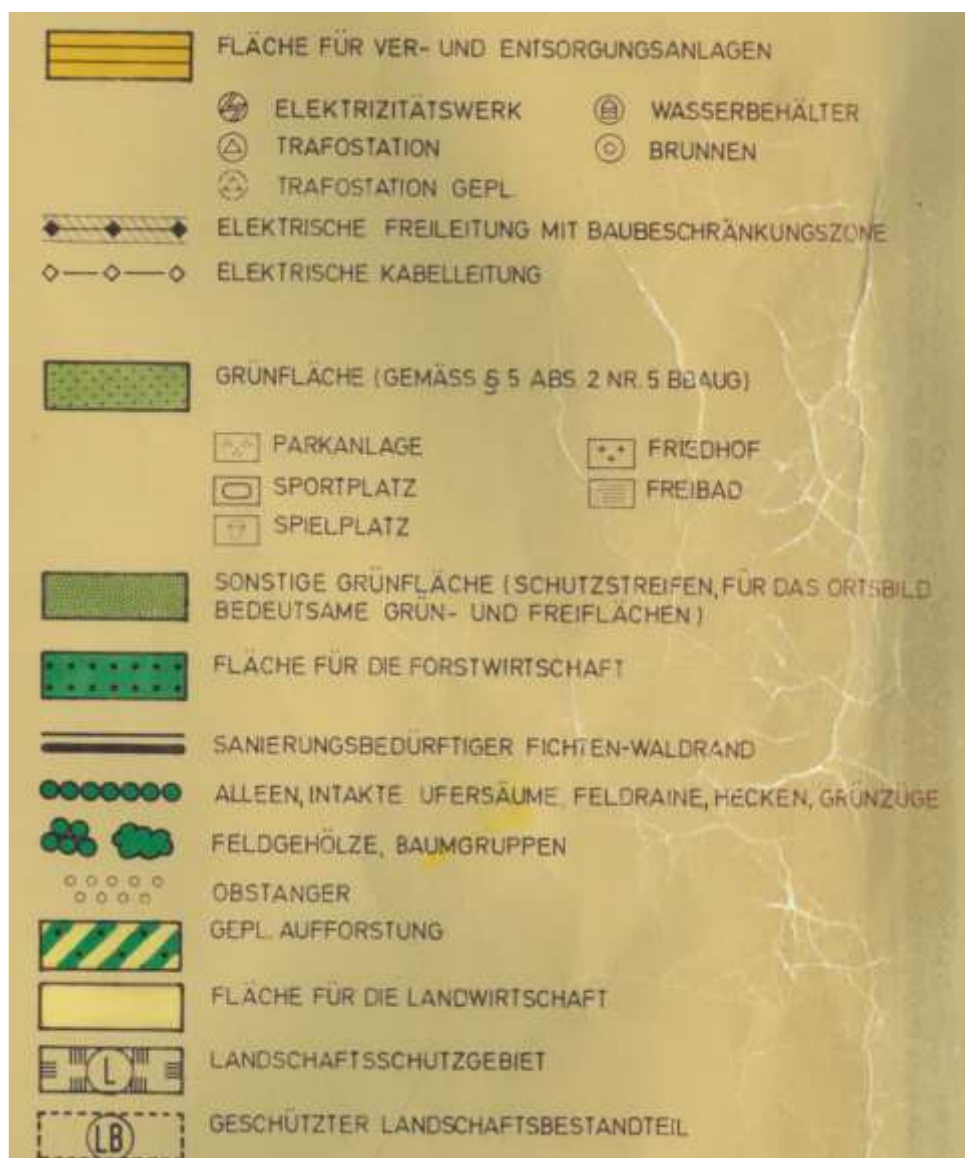


Fl.Nr. 1066/1

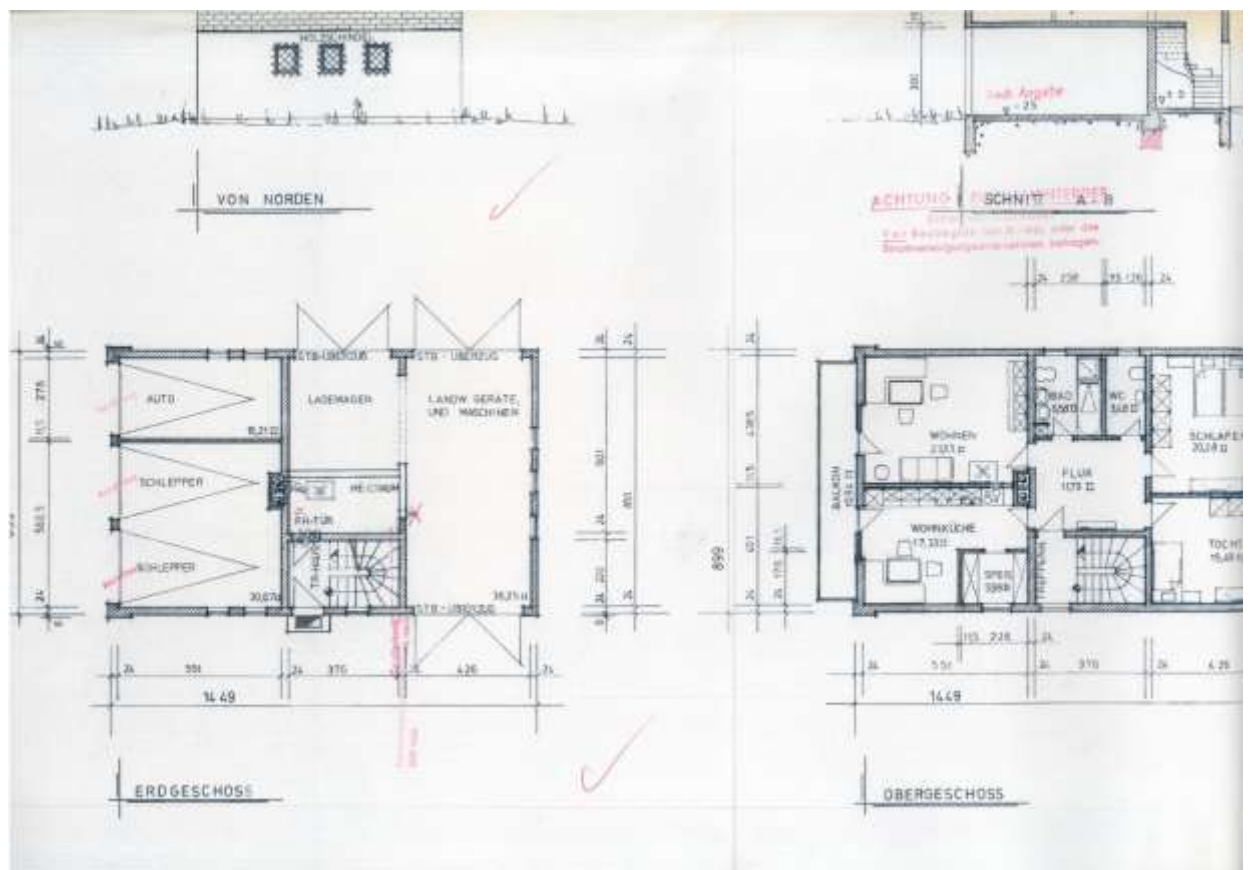


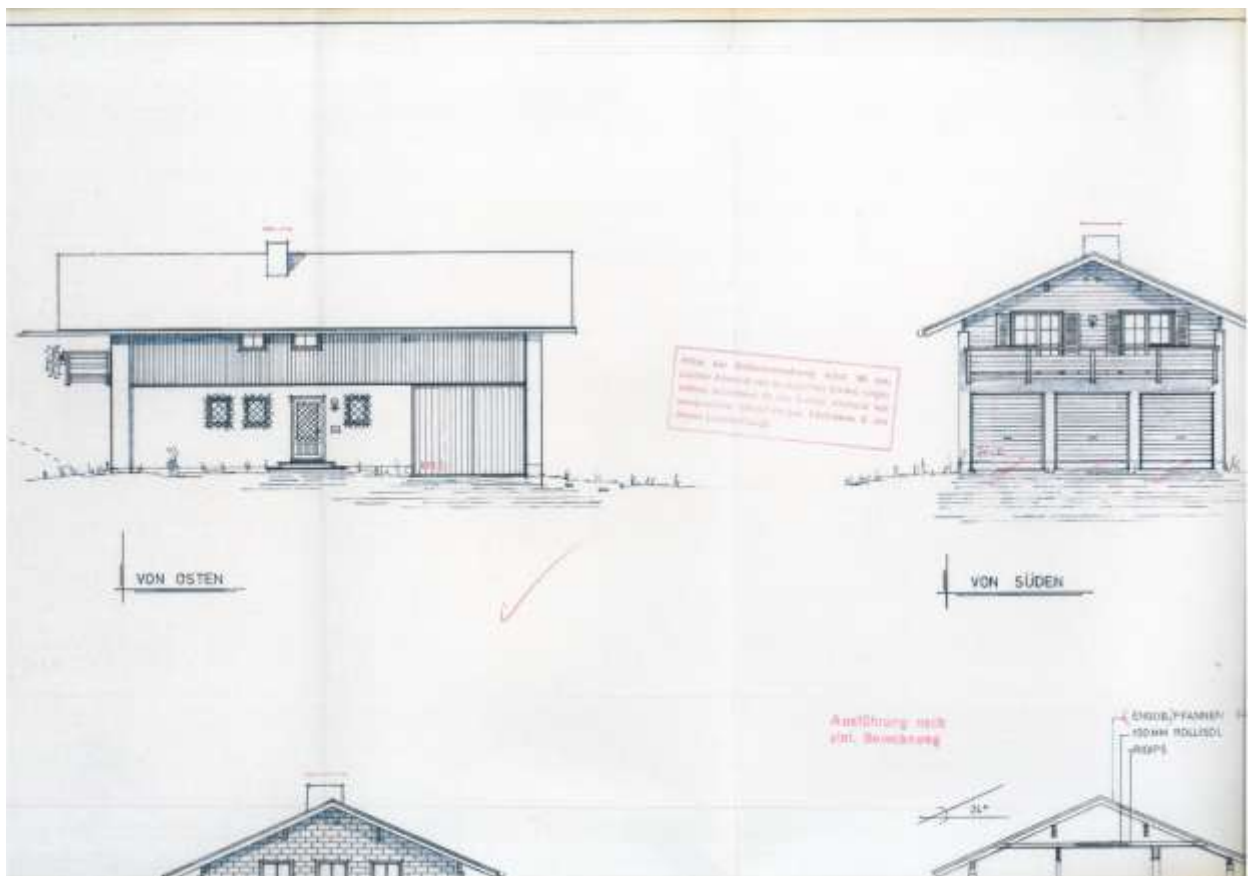
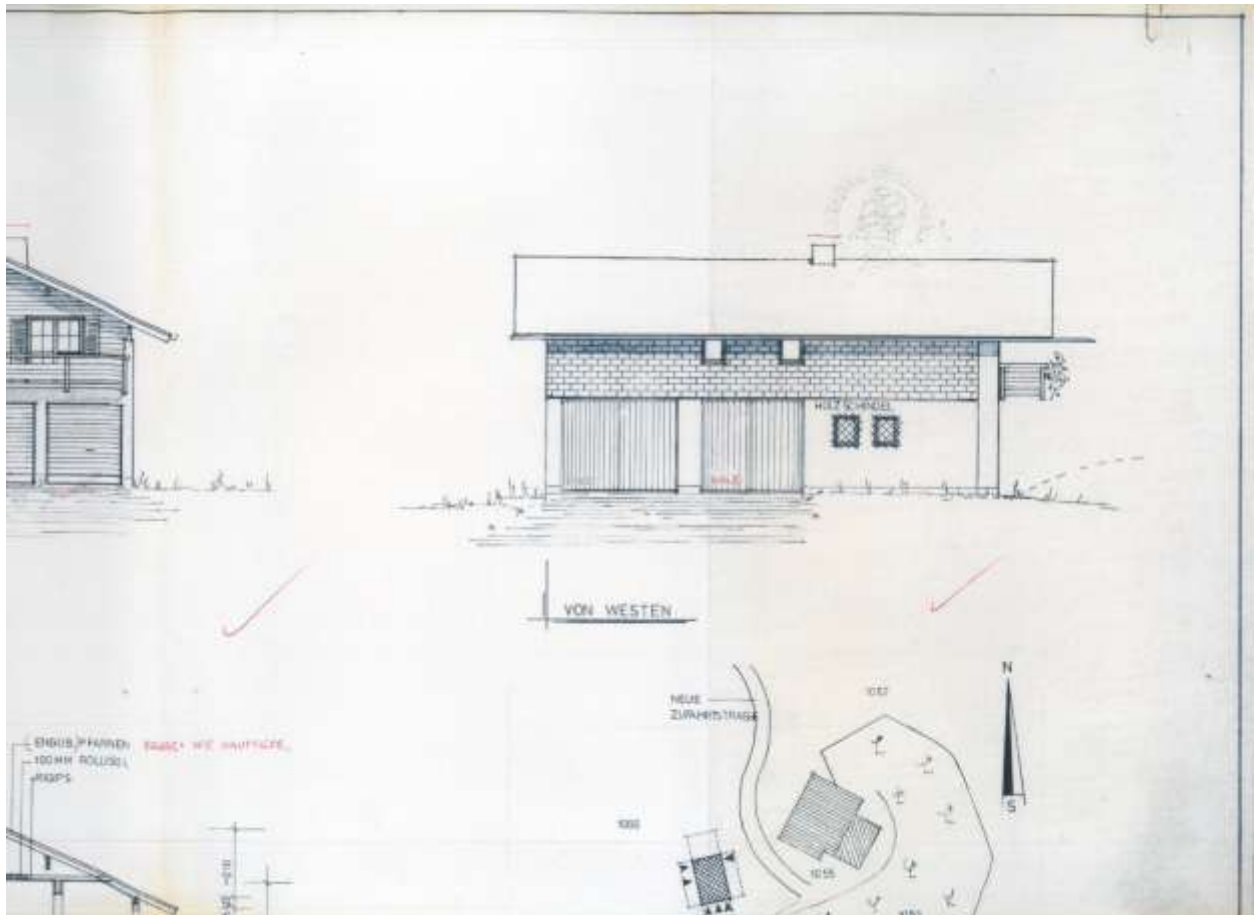


Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Tekturplan





Berechnung BGF

Bauernhof

EG

Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²
6,2	14,8	91,76
3	1,3	3,90
		0,00
		95,66

OG

Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²
6,2	14,8	91,76
3	1,3	3,90
		95,66

DG

Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²
6,2	14,8	91,76
3	1,3	3,90
		95,66

gerundet: 286,98
297

Stall/Tenne

EG

Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²
23,8	17,8	423,64
-3,4	4,4	-14,96
7,1	5,7	40,47
		449,15

Stall	Fläche in m ²
geschätzt:	160,00

Tenne	Fläche in m ²
geschätzt:	289,00

Berechnung BGF

Zuhäusl

EG

Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²
8,99	14,49	130,27
		0,00
		0,00
		130,27

OG

Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²
8,99	14,49	130,27
		130,27

gerundet: 260,53
261