



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

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

Zu bewertende Liegenschaft:

Landwirtschaftliche Fläche  
Winkelzaun, FINr. 966, Grünland  
Gemarkung Chieming, 83339 Chieming

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht  
Herzog-Otto-Str. 1, 83278 Traunstein  
Aktenzeichen: 4 K 26/22

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren  
21. September 2022

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

## 1. Inhalt

<b>1. Inhalt</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Zusammenfassung</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Allgemeine Daten</b> .....	<b>4</b>
3.1. Auftrag, Zweck .....	4
3.2. Versteigerungsobjekt .....	5
<b>3.3. Grundbuchdaten</b> .....	<b>5</b>
3.3.1. Bestandsverzeichnis .....	5
3.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben) .....	5
3.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) .....	5
3.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) .....	6
<b>3.4. Eigentümer</b> .....	<b>6</b>
<b>3.5. Nutzung</b> .....	<b>6</b>
<b>3.6. Ortstermin</b> .....	<b>6</b>
<b>3.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag</b> .....	<b>7</b>
<b>3.8. Verwendete Unterlagen und Literatur</b> .....	<b>8</b>
3.8.1. Unterlagen und Recherchen .....	8
3.8.2. Literatur .....	8
<b>3.9. Anzahl der Ausfertigungen</b> .....	<b>9</b>
<b>4. Wertrelevante Merkmale</b> .....	<b>10</b>
<b>4.1. Lage</b> .....	<b>10</b>
4.1.1. Makrolage .....	10
4.1.2. Mikrolage .....	10
4.1.3. Verkehrsanbindung .....	11
4.1.4. Immissionen .....	11
4.1.5. Beurteilung der Lage .....	11
<b>4.2. Grundstücks-/Bodenmerkmale</b> .....	<b>11</b>
4.2.1. Flächennutzungsplan .....	12
<b>4.3. Bodenschätzung, Grundstücks-/Bodenmerkmale</b> .....	<b>13</b>
4.3.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Bodenschätzung .....	13
4.3.2. Grundstücksbeschreibung .....	16
4.3.3. Lageplan - Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	18
4.3.4. Rechte/Belastungen .....	19
4.3.5. Denkmalschutz .....	19
4.3.6. Landschafts-, Naturschutz, Biotop .....	19

4.3.7. Pachtvertrag.....	19
4.3.8. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale .....	20
4.3.9. Beurteilung .....	20
<b>5. Immobilienmarktsituation.....</b>	<b>21</b>
5.1. Landwirtschaftliche Nutzflächen .....	21
5.2. Allgemein .....	21
<b>6. Verfahrenswahl .....</b>	<b>24</b>
6.1. Vergleichsverfahren .....	24
<b>7. Ermittlung Verkehrswert.....</b>	<b>25</b>
<b>8. Verfasserklausele.....</b>	<b>27</b>
<b>9. Fotos .....</b>	<b>28</b>

## 2. Zusammenfassung

### Landwirtschaftliches Grundstück, Gemarkung Chieming

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 21. September 2022  
Ortstermin: 21. September 2022

Gemarkung Chieming,  
Landkreis Traunstein

### Winkelzaun, FI-Nr. 966, Landw.-fläche

Nutzung: Grünland  
Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>): 9.731  
Verkehrswert: 94.000 €

### 3. Allgemeine Daten

#### 3.1. Auftrag, Zweck

Auftrag vom 10.08.2022 und Beschluss vom 10.08.2022 sowie Änderung des Beschlusses vom 30.08.2022 und Auftrag vom 31.08.2022 durch das

Amtsgericht Traunstein  
Abteilung für Vollstreckungssachen  
Herzog-Otto-Str. 1  
83278 Traunstein

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 4-fach,
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- die Erstellung einer Kurzbeschreibung/Exposé mit Foto
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt
- der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags
- (hierzu siehe separates Beiblatt)

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

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

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

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

### **3.2. Versteigerungsobjekt**

**Gemarkung Chieming**

**Flurstück Nr. 966:**

**Landwirtschaftsfläche - Grünland**

Adresse: Winkelzaun

Grundstücksgröße: 0,9731 ha

### **3.3. Grundbuchdaten**

#### **3.3.1. Bestandsverzeichnis**

Amtsgericht Traunstein von Chieming  
**Blatt 1124**

**Lfd. Nr. 23**

**Bisherige lfd. Nr. des Grundstücks 16**

**Flurstück Nr. 966**

Landwirtschaftsfläche, Winkelzaun zu 0,9731 ha

...

#### **3.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)**

**Lfd. Nr. 5**

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

#### **3.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)**

**Lfd. Nr. 45 zu 14, 16, 17**

**Leibgeding** für ..., geb. ..., geb. ...; löschar bei Todesnachweis;  
gem. Bewilligung vom 28.04.2008 (URNr. Z 714; Notar ...,  
Traunstein); Rang vor Ab. III/5; eingetragen am 01.07.2008

**Lfd. Nr. 54 zu 14, 16, 18, 21, 23**

**Vorkaufsrecht – befristet** – für den ersten Verkaufsfall für .....,  
geb ....., gem. Bewilligung vom 18.03.2020 URNr. 462/2020  
Notarin ..., Traunstein, getragen am 28.04.2020

**Lfd. Nr. 55 zu 14, 16, 18, 21, 23**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(AG Traunstein, AZ: 4 K 26/22); eingetragen am 19.07.2022

**3.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)**

(nicht bewertungsrelevant)

① **Hinweis:**

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wieder  
gegeben.

**3.4. Eigentümer**

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben  
gemacht.

**3.5. Nutzung**

Das Grundstück wurde am Ortstermin landwirtschaftlich als  
Grünland genutzt.  
Es ist verpachtet.

**3.6. Ortstermin**

Der Ortstermin wurde dem Eigentümer und der betreibenden  
Partei bzw. deren Rechtsanwalt am 08.09.2022 schriftlich  
mitgeteilt.

Die Besichtigung fand am 21.09.2022 von  
09:00 Uhr bis 09:30 Uhr statt.

Anwesend waren:

- Zeitweise zu Beginn die betreibende Gläubigerin
- Sachverständiger Wolfgang Abel
- Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden am Ortstermin eingesetzt:

- Digitaler Spiegelreflexfotoapparat

### **3.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag**

21.09.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

pdf-Datei

### **3.8. Verwendete Unterlagen und Literatur**

#### **3.8.1. Unterlagen und Recherchen**

Grundbuchauszug vom 19.07.2022  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.08.2022 -  
Flurkarte  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24.08.2022 –  
Bestandsnachweis mit Bodenschätzung  
Auswertung des Gutachterausschusses LK Traunstein „Index  
landwirtschaftliche Nutzflächen Datenstand Mitte 2021“  
Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des  
Gutachterausschusses des LK Traunstein  
Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund Landkreis  
Traunstein zum 01.01.2022 vom Gutachterausschuss Landkreis  
Traunstein  
Email der Gemeinde Chieming vom 13.09.2022  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Kartenmaterial Bayernatlas  
URNr. 462/2020 vom 18.03.2020 – Vorkaufsrecht  
URNr. Z0714/08 vom 28.04.2008 - Übergabe  
Einheits-Landpachtvertrag vom 01.03.2013 und  
Verlängerungsvereinbarung vom 01.07.2018  
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung  
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und  
Internetrecherchen, dergl.  
Mündliche u. schriftliche Auskünfte von der anwesenden Person  
am Ortstermin, dem Pächter und Behörden

#### **3.8.2. Literatur**

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

### **3.9. Anzahl der Ausfertigungen**

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

pdf-Datei

## 4. Wertrelevante Merkmale

### 4.1. Lage

#### 4.1.1. Makrolage

##### **Chieming am Chiemsee**

Die Gemeinde Chieming am Chiemsee liegt im Regierungsbezirk Oberbayern im Landkreis Traunstein, am Ostufer des Chiemsees ca. 537 m ü. d. NN. .

Chieming ist Anlegestelle der Chiemsee-Schifffahrt, wird jedoch nur zu Saisonzeiten angesteuert.

Zusammen mit ihren 38 Ortsteilen verfügt Chieming über ca. 4.907 Einwohner (Stand Dez. 2020 – [www.chieming.de](http://www.chieming.de)) und bietet hinreichend Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Darüber hinaus existieren einige Freizeiteinrichtungen, wie z. B. das Strandbad, eine Minigolfanlage, der Campingplatz, Rad- und Wanderwegnetze, usw.

Das wirtschaftliche Leben ist überwiegend vom Tourismus, der Landwirtschaft und kleineren, mittelständischen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen geprägt.

Einzelheiten über Chieming findet man ergänzend im Internet unter: [www.chieming.de](http://www.chieming.de) bzw. [gemeinde-chieming.de](http://gemeinde-chieming.de).

#### 4.1.2. Mikrolage

##### **Versteigerungsobjekt**

Das zu bewertende Flurstück liegt am nördlichen Ortsrand von Chieming, in der Nähe der Grund- und Mittelschule bzw. des Sportplatzes.

Von Chieming nach Egerer fahrend befindet sich das Grundstück im Anschluss an das Sportplatzgelände an der linken, westlich gelegenen Straßenseite der Josef-Heigermooser-Straße bzw. dem parallel dazu verlaufenden Fuß- und Radweg.

Es ist über die Gemeindestraße; die asphaltierte Josef-Heigermooser-Straße, bzw. auch über zwei öffentliche, befestigte Wege, den Mitterweg und den Eschenweg, zu erreichen.

Das direkt an das Bewertungsobjekt angrenzende, südliche Nachbargrundstück wird überwiegend als Sportanlage genutzt, eine Teilfläche im Westen als Landwirtschaftsfläche. Die westlich und nördlich des Flurstücks Nr. 966 gelegenen Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Osten verlaufen ein Rad- und Fußweg und die Josef-Heigermooser-Straße.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

#### 4.1.3. Verkehrsanbindung

Der Individualverkehr erreicht Chieming im Wesentlichen aus Richtung Traunstein kommend über die Staatsstraße St 2029 (Teilstück Traunstein-Seebruck).

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, erübrigt sich die Darstellung weiterer Verkehrsanbindungen, wie Linienbus, Bahn-, Autobahnanschluss und Flughafen.

#### 4.1.4. Immissionen

Am Ortstermin waren keine Immissionen ersichtlich, die die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks wesentlich beeinflussen.

#### 4.1.5. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Bewertungsgrundstück in siedlungsnaher Lage von Chieming und ist von drei Seiten über eine Straße bzw. Wege erschlossen.

### 4.2. Grundstücks-/Bodenmerkmale

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

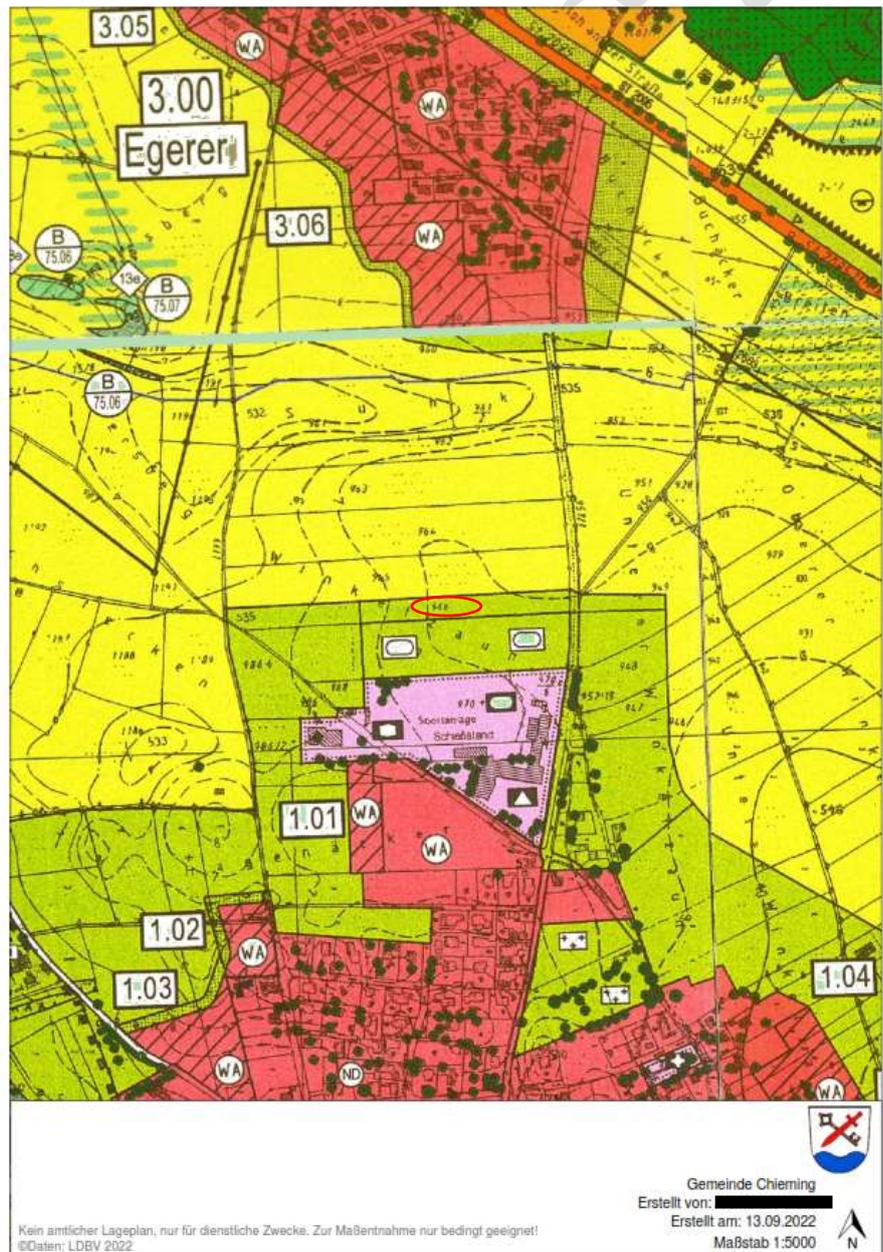
Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und am Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Hinsichtlich eventueller **Altlasten** liegen **keine Kenntnisse** vor.

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

#### 4.2.1. Flächennutzungsplan

Gemäß Email der Gemeinde Chieming vom 13.09.2022 weist der nachfolgende Auszug des Flächennutzungsplans das Bewertungsgrundstück als **bedeutende innerörtliche und Ortsrandgrünfläche** aus. Hierzu gibt es **keine** Satzung bzw. Auflagen seitens der Gemeinde.



**(nicht zur Maßentnahme geeignet, kein Maßstab, verkleinert)**

### 4.3. Bodenschätzung, Grundstücks-/Bodenmerkmale

#### 4.3.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Bodenschätzung

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Chieming Landkreis Traunstein Bezirk Oberbayern
Lage:	Winkelzaun
Fläche:	9.731 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	9.731 m <sup>2</sup> Grünland
Bodenschätzung:	6.228 m <sup>2</sup> Grünland-Acker (GrA), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (I), Wasserstufe (3), Klimastufe 7,9°C - 7,0°C (b), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 2.678
	3.503 m <sup>2</sup> Grünland-Acker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (2), Klimastufe 7,9°C - 7,0°C (b), Grünlandgrundzahl 57, Grünlandzahl 54, Ertragsmesszahl 1.892
	Gesamtertragsmesszahl 4.570

#### **Erläuterung zur Bodenschätzung**

Der Begriff Grünland (Gr) umfasst gemäß BodSchätzDB die Dauergrasflächen, die i. d. R. gemäht und beweidet werden können, sowie den Grünland-Acker, der durch einen Wechsel in der Nutzung von Grünland zu Ackerland gekennzeichnet ist.

Beim Grünland werden fünf Bodenarten unterschieden:  
S = Sand bis schwach lehmiger Sand, IS = lehmiger bis stark lehmiger Sand, L = sandiger Lehm bis Lehm, T = schwerer Lehm bis Ton, Mo = Moor

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.

Zustandsstufe 1:

Der Zustand der höchsten Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine tief humusreiche Krume (ca. 50 cm) mit einem allmählichen Übergang zu einem humus- und kalkhaltigen Untergrund. Beste Krümelstruktur mit ausgezeichneten Durchwurzelungsvermögen.

Zustandsstufe 3:

Der Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20-30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung durchlässt.

Zustandsstufe 5:

Der Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine nur 10-20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.

Zustandsstufe 7:

Der Zustand der geringsten Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume von 5-10 cm Mächtigkeit auf vollkommen biologisch totem Untergrund, der keinerlei Durchwurzelung zulässt (nur Wald- und Heideböden). Die Zustandsstufen 2, 4 und 6 liegen in ihrer Kennzeichnung zwischen den oben beschriebenen Zustandsstufen. Bei Grünland entspricht annähernd die Zustandsstufe II den Ackerzustandsstufen 3 bis 5 und die Zustandsstufe III den Ackerzustandsstufen 5-7.

Die Ertragsfähigkeit des Grünlandes ist in erster Linie durch die Gunst oder Ungunst des zur Verfügung stehenden Wassers als Niederschlags- oder Grundwasser bestimmt.

Der Feuchtigkeitsgrad wird durch die Wasserstufen 1 bis 5 (günstig bis ungünstig) dargestellt:

Stufe 1:

Beste Wasserverhältnisse, die in Bezug auf Menge und Güte immer ein vorzügliches Wiesenwachstum gewährleisten.

Stufe 2:

Gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung.

Stufe 3:

Normale bis mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfange Nässe-Anzeiger aufweisen kann.

Stufe 4:

Roßheu- und Streuwiesen, mit einem überwiegenden Pflanzenbestand von Nässeanzeigern oder Trockenheitsanzeigern, also entweder in Folge von Nässestau saures, minderwertiges Heu oder in Folge Trockenheit Kurzgrasrasen, nur als Hutungswiesen nutzbar.

Stufe 5:

Sumpfwiesen, absolute, schwer nutzbare Streu oder trockenste Schafhutung

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

Klimastufe a = Durchschnittliche Jahreswärme  $\geq 7,9^{\circ}\text{C}$ , günstige Klimastufe, entspricht einem Weinbauklima (Bodenseegebiet; Maintal, Salzburger Becken). In diesem Klima ist, bei mittleren Wasserverhältnissen und einer normalen Bewirtschaftung, die volle Anzahl an Futterschnitte gewährleistet.

Klimastufe b = Durchschnittliche Jahreswärme  $7,9^{\circ}$  bis  $7,0^{\circ}\text{C}$ , mittlere Klimastufe. Die Klimastufe b entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen  $7-8^{\circ}\text{C}$ , also dem größten Teil Bayerns.

Klimastufe c = Durchschnittliche Jahreswärme  $6,9^{\circ}$  bis  $5,7^{\circ}\text{C}$ , ungünstige Klimastufe. Entspricht dem Klima der Mittelgebirgslagen.

Klimastufe d = Durchschnittliche Jahreswärme  $\leq 5,6^{\circ}\text{C}$ , besonders ungünstige Klimastufe. Entspricht dem Klima in Hochgebirgslagen der Alpen.

Die Wertzahlen bringen die Unterschiede in der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden zum Ausdruck. Es sind dies bei Ackerland die Bodenzahl und Ackerzahl sowie bei Grünland die Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl. Der Boden höchster Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl 100.

Aus der Fläche der Kulturart und der zugehörigen Ackerzahl bzw. Grünlandzahl wird die auf ganze Zahlen gerundete Ertragsmesszahl wie folgt abgeleitet:  
Ertragsmesszahl = Fläche (in  $\text{m}^2$ ) x Acker- bzw. Grünlandzahl / 100

Sie stellt eine der Grundlagen für die Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens dar.

(Quelle: Auszug aus dem Merkblatt über den Aufbau von Bodenschätzung)

#### 4.3.2. Grundstücksbeschreibung

Das Flurstück ist im Grunde genommen rechteckig geschnitten, nur die südwestliche Ecke ist im Bereich des Mitterwegs an dessen Verlauf angepasst und leicht abgeschrägt.

Die Oberfläche ist eben bis leicht wellig und die Besonnung gut.

Es bestehen keine für die Bestellung ungünstigen Vor- und Rücksprünge entlang der Grenzen.

Die Nachbargrundstücke liegen auf gleichem Niveau wie das Bewertungsgrundstück.

Das Grundstück ist von drei Seiten erschlossen, einerseits über die asphaltierte Josef-Heigermooser-Straße im Osten, andererseits über die jeweils befestigten Wege, den Mitterweg im Südwesten und den Eschenweg, im Westen.

Darüber hinaus gehende Erschließungen bestehen nicht.

Das Bewertungsgrundstück ist vermessen und hat eine Fläche von 0,9731 ha.

Maße:

Östliche Breite	ca. 26 m
Südliche Länge	ca. 370 m
Westliche Breite	ca. 14 m
Nördliche Länge	ca. 385 m

Die Grundstücksgrenzen sind überwiegend abgemarkt. In der Natur waren die Grenzpunkte augenscheinlich nicht zu erkennen.

Am Ortstermin war das Grundstück landwirtschaftlich als Wiese/Grünland genutzt und nicht bebaut.

**Baurecht**

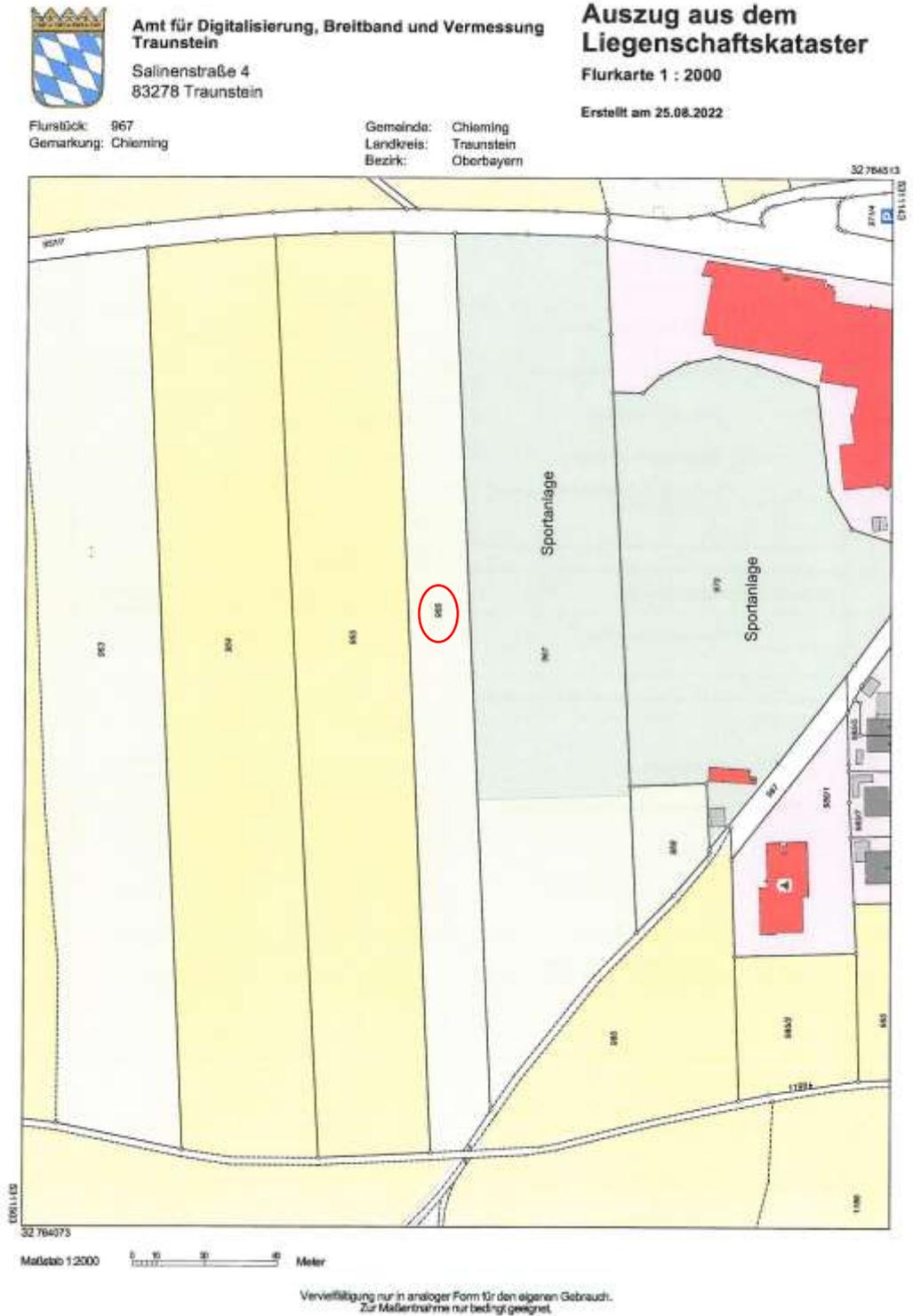
Das Flurstück liegt **nicht** im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der **Flächennutzungsplan weist es als bedeutende innerörtliche und Ortsrandgrünfläche aus**. Hierzu gibt es keine Satzung bzw. Auflagen seitens der Gemeinde.

Allgemein ist Bauen im Außenbereich nur unter den Voraussetzungen des § 35 BauGB möglich.  
Für diese Flächen besteht **kein allgemeines** Baurecht.

### 4.3.3. Lageplan - Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(nicht zur Maßentnahme geeignet, kein Maßstab, verkleinert)



#### 4.3.4. Rechte/Belastungen

Es existieren folgende Eintragungen in **Abteilung II**, welche **rein informativ** erwähnt werden und in diesem Gutachten wertmäßig **unberücksichtigt** bleiben:

**Leibgeding** für ..., geb. ..., geb. ...; löschar bei Todesnachweis; gem. Bewilligung vom 28.04.2008 (URNr. Z 714; Notar ..., Traunstein); Rang vor Ab. III/5;

**Vorkaufsrecht – befristet** – für den **ersten Verkaufsfall** für ....., geb. ....; gem. Bewilligung vom 18.03.2020 URNr. 462/2020

#### 4.3.5. Denkmalschutz

Das Grundstück ist **nicht** bebaut.  
Laut Bayerischen Denkmalatlas existiert auf dem Bewertungsgrundstück auch **kein** Bodendenkmal.

#### 4.3.6. Landschafts-, Naturschutz, Biotop

Gemäß BayernAtlas liegt **kein** Landschafts-, Naturschutzgebiet oder Biotop vor.

#### 4.3.7. Pachtvertrag

Das Grundstück ist verpachtet.

Es liegt der Einheits-Landpachtvertrag vom 01.03.2013 vor:  
In diesem ist unter der lfd. Nr. 6 die Flur Nr. 966 Chieming mit einer Größe von 0,9731 ha und einem Pachtzins von 500 € pro ha im Jahr = 486,55 € aufgeführt.

Der Pachtzins ist monatlich zu entrichten und zwar am 15. jeden Monats.

Das Pachtjahr läuft jeweils vom 01.01. bis 31.12.

Der Pachtvertrag begann am 01.07.2013 und war vorerst befristet auf 5 ½ Jahre bis zum 31.12.2018.

Im Pachtvertrag wurde eine Verlängerung um jeweils ein weiteres Jahr vereinbart, wenn nicht mindestens 3 Monate vor Ablauf der vereinbarten bzw. der jeweils laufenden Vertragsdauer schriftlich widersprochen wird.

Zudem besteht eine Verlängerungsvereinbarung vom 01.07.2018

in der der vorstehende Pachtvertrag ab dem 31.12.2018 um ein Jahr bis zum 31.12.2019 bei gleichen Bedingungen wie bisher verlängert wird.

#### **4.3.8. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale**

Sind nicht ersichtlich.

#### **4.3.9. Beurteilung**

Positiv fallen die gute Erreichbarkeit und die siedlungsnah, sonnige Lage auf.

Zwar verfügt das landwirtschaftliche Grundstück über eine relativ geringe Breite, besondere Beeinträchtigungen bei der Bestellung sind jedoch nicht ersichtlich.

Gemäß den Wertezahlen des Liegenschaftskatasters handelt sich um ein Grundstück mit regional durchschnittlicher Bodenqualität.

Es ist auch vorstellbar, dass aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an das Schul- und Sportgelände das Bewertungsgrundstück bei notwendiger Ausweitung der bestehenden Gemeindebedarfsflächen für die Kommune von besonderem Interesse ist. Dementsprechend sind spekulative Käufe nicht auszuschließen.

## 5. Immobilienmarktsituation

### 5.1. Landwirtschaftliche Nutzflächen

Explodierende Bodenpreise in Bayern, die zunehmende Inflationsrate und der steigende Flächenverbrauch sind ursächlich für die gute Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Nicht nur Landwirte haben Interesse. Auch Branchenfremde entdecken zunehmend das Acker- und Grünland sowie Waldflächen als Investitionsanlage/Spekulationsobjekt. Außerdem besteht ein hoher Bedarf an Ausgleichsflächen z. B. für Straßenumfahrungen.

Regional zeigen sich Unterschiede im Preisgefüge. In den letzten Jahren konnte insbesondere in Ober- und Niederbayern ein deutlicher Preisanstieg beobachtet werden.

Allgemein gilt der Grundsatz, dass für Ackerland höhere Preise zu erzielen sind, als für Grünland.

Generell sind groß geschnittene, zusammenhängende Feldstücke ökonomischer zu bewirtschaften als kleine, spitz oder schräg zulaufende Flächen. Letztere benötigen einen höheren Zeitaufwand.

Im Übrigen sind kleinere Flächen oftmals zur Vergrößerung der Felder von direkt angrenzenden Grundstückseigentümern von Interesse.

### 5.2. Allgemein

Der aktuelle Immobilienmarkt ist von der Flucht in „Betongold“ und Inflations- bzw. Währungsängsten geprägt.

Die zunehmende Verknappung von frei verkäuflichem Bauland, stetig ansteigende Grundstückspreise, hohe Auflagen, stark emporkletternde Baupreise und das geringe Immobilienangebot sind Preistreiber auf dem Immobilienmarkt.

Seit mehr als 10 Jahren war ein boomender Verkäufermarkt bei einem sehr niedrigen Zinsniveau zu beobachten.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) wurde am 14.09.2022 auf 1,25 % angehoben ([www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)) und weitere Erhöhungen wurden angekündigt. Das sind Anzeichen für eine grundlegende Trendwende auf dem Immobilienmarkt, denn mit jedem weiteren Anstieg der Zinsen wird der Kauf einer finanzierten Immobilie teurer. Allgemein wird eine Verlangsamung des Preisanstiegs erwartet.

Die derzeitigen Finanzierungskonditionen für Käufer liegen laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten bei Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt bei 3 %. Seit dem Jahreswechsel ist das eine Verdreifachung. Für viele Interessenten wird mit der Zinsanhebung in Verbindung mit einem hohen Preisniveau der Erwerb und der Bau einer Immobilie schwieriger.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex steigt aktuell stetig an. Sie lag im August 2022 bei 7,9 % ([de.statista.com](http://de.statista.com)). Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im August 2022 5,6 %. In Bayern lag sie bei 3,4 % ([de.statista.com](http://de.statista.com)).

Die Pandemie hat keine erkennbaren negativen Spuren auf dem deutschen Immobilienmarkt hinterlassen.

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete in Teilbereichen durch den Ausbruch von Covid-19 und deren Varianten starke Einbußen, erholte sich schließlich jedoch.

Dieser Aufschwung wurde durch den im Februar 2022 stattgefundenen Kriegsausbruch in der Ukraine gebremst. Mit diesem Krieg gehen Energie- und Lieferengpässe einher, die ganz Europa betreffen und weitreichende Folgen haben. Die daraus resultierenden finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen sind enorm.

Wenn die Pandemie überwunden ist und der Krieg beendet ist, wird sich letztendlich zeigen, wie und ob sich betroffene deutsche Wirtschaftszweige langfristig beleben lassen und wie groß eine eventuelle Insolvenzwelle ausfällt. In Abhängigkeit davon steht die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer. Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt treten zeitverzögert auf. Es mehren sich die Anzeichen dafür, dass der am Markt bisher zu beobachtende, rasante Preisanstieg an Dynamik verliert und die Bautätigkeit auf dem Wohnsektor auf Grund

gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln, hoher Inflation  
sowie Rohstoffpreise reduziert wird.  
Stand August 2022

pdf-Datei

## 6. Verfahrenswahl

### Vorbemerkung

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

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

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

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

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

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

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

### 6.1. Vergleichswertverfahren

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

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

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

#### **Fazit:**

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

Das Sachwert- und Ertragswertverfahren wird nicht angewendet. Vom regionalen Gutachterausschuss konnte wenige Werte aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt werden.

## 7. Ermittlung Verkehrswert

**Bodenwert Gem. Chieming, Winkelzaun FI-Nr. 966**  
**6228 m<sup>2</sup> EMZ 46/43 und 3503 m<sup>2</sup> EMZ 57/54; EMZ-Gesamt 4570**

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für den Bereich Chieming, BRW-Zone

Mitte, für landwirtschaftlich genutzte Flächen beträgt:

9,50 €/m<sup>2</sup>

Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss ist eine Bonität für die

Bodenrichtwerte nicht direkt ausgewiesen. Für Bonitäten unter 35 wird ein

Abschlag von 30 % empfohlen. Nachdem es sich beim Bewertungsobjekt um

etwa durchschnittliche Bonität innerhalb des Quartiers handelt, sind

Anpassungen nicht notwendig. Die durchschnittliche Preisentwicklung

landwirtschaftlicher Nutzflächen wird z.B. vom GAA Traunstein dargestellt

(Index landw. Nutzflächen). Hier ist ein Werterückgang im ersten Halbjahr 2021

von etwa 5% vermerkt. Wobei sich dieser Trend bei den Bodenrichtwerten im

Vergleich der Durchschnittswerte der Zonen zwischen 31.12.2020 (9,00 €/m<sup>2</sup>)

und 01.01.2022 (9,50 €/m<sup>2</sup>) nicht fortsetzt. Dementsprechend gehe ich von

einem aktuell gleichbleibenden Wert bis zum Wertermittlungsstichtag aus.

Korrekturen:

0%

0,00 €/m<sup>2</sup>

9,50 €/m<sup>2</sup>

**Zum Wertermittlungsstichtag angepasster Bodenrichtwert**

Anpassung an die Bonität (EMZ) des Bewertungsgrundstückes

Nr.	Datum	Größe m <sup>2</sup>	EMZ	BRW €/m <sup>2</sup>	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- steigerung %	€/m <sup>2</sup>	EMZ Korr.	€/m <sup>2</sup>
Richtwert s.o.		0	47	9,50		1	0	9,50	1	<b>9,50</b>

Anpassung von Vergleichswerten (Kaufpreissammlung) nach Wertkorrektur  
 seit dem Verkauf und nach der Bonität

Nr.	Verkaufs Datum	Größe m <sup>2</sup> ger.	EMZ	VK-Preis €/m <sup>2</sup>	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur ca. %	€/m <sup>2</sup>	EMZ Korr.	€/m <sup>2</sup>
1	Jun 20	14000	44	10,70		1,00	5	11,24	1,07	12,02
2	Mai 20	9500	44	8,42		1,00	5	8,84	1,07	9,46
3	Mrz 20	9200	45	8,50		1,00	5	8,93	1,04	9,28
4	Mai 20	2600	49	7,00		1,20	5	8,82	0,96	8,47
5	ohne Wertung									

Mittelwert der Vergleichswerte:

**9,81**

Standardabweichung:

1,33

13,58%

Die Wertsteigerung wird bei den Vergleichswerten auf der Grundlage der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Traunstein zum Zeitpunkt 31.12.2020 und 01.01.2022 ermittelt und für den Zeitraum zwischen Verkaufsdatum und Wertermittlungsstichtag überschlägig berechnet bzw. fortgeschrieben.

**Verkehrswert Gem. Chieming, Winkelzaun, FI-Nr. 966**

Hochgerechneter Bodenrichtwert	9,50 €/m <sup>2</sup>
Berechnete Vergleichswerte im Mittel	9,81 €/m <sup>2</sup>

Durchschnittlicher Bodenwert	9,66 €/m <sup>2</sup>
gerundeter Bodenwert	9,70 €/m <sup>2</sup>

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale

9731 m<sup>2</sup> x 9,70 €/m<sup>2</sup> = 94.391 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale

hier wird auf Kleiber 9. V

Gemeinbedarfsflächen S.2501-2502 verwiesen. 0 €

94.391 €

**Verkehrswert abgerundet 94.000 €**

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

## 8. Verfasserklausel

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

Traunstein, den 17.11.2022

**Wolfgang Abel**

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

## 9. Fotos



Abb. 1: Bewertungsgrundstück - Blick von der Josef-Heigermooser-Straße nach Westen



Abb. 2: Bewertungsgrundstück - Blick nach Osten



Abb. 3: Kreuzung Mitterweg/Eschenweg im Westen des Bewertungsgrundstücks



Abb. 4: Josef-Heigermooser-Str. - Blickrichtung Norden, Bewertungsgrundstück



Abb. 5: Josef-Heigermooser-Str. – Blickrichtung Süden, Sportgelände