SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WOLFGANG ABEL

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

FlNr. 4/4 Niederfeldweg 4, Gebäude- und Freifläche und
FlNr. 4/5 Nähe Niederfeldweg, Verkehrsfläche je in 83246 Unterwössen

Auftraggeber:

Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht
Herzog-Otto-Str. 1, 83278 Traunstein
Aktenzeichen: 4 K 37/25

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

16. Januar 2026

đ **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.

pdf-Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung 4

2. Allgemeine Daten 5

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht 5

2.2. Versteigerungsobjekt 6

2.3. Grundbuchdaten 7
2.3.1. Bestandsverzeichnis 7
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben) 7
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) 7
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) 8

2.4. Eigentümer 8

2.5. Nutzung 8

2.6. Ortstermin 8

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 9

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur 9
2.8.1. Unterlagen und Recherchen 9
2.8.2. Literatur 10

2.9. Anzahl der Ausfertigungen 10

3. Lagebeschreibung 11

3.1. Makrolage 11

3.2. Mikrolage 11

3.3. Verkehrsanbindung 12

3.4. Öffentliche Einrichtungen 14

3.5. Immissionen 14

3.6. Sonstiges 15

3.7. Beurteilung der Lage 15

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

4. Grund und Boden 16

4.1. Grundstücksmerkmale 17

4.2. Erschließung 18

4.3. Offene Beträge 21

5. Rechtliche Grundlagen 22

5.1. Rechte u. Lasten 22

5.2. Pachtvertrag 29

5.3. Baurechtliche Gegebenheiten 30

5.4. Denkmalschutz 33

5.5. Landschafts-/Naturschutz, Biotop, Überschwemmungsgebiet 33

6. Beurteilung 35

6.1. Bewertungsobjekt 35

6.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation 36

7. Verfahrenswahl 38

7.1. Vergleichswertverfahren 38

7.2. Ertragswertverfahren 39

7.3. Sachwertverfahren 39

7.4. Schlussfolgerung 40

8. Ermittlung Bodenwert 41

9. Ermittlung Verkehrswert 43

10. Verfasserklausel 44

11. Anlagen 45

11.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu) 45

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

11.2. Fotos 46

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

1. Zusammenfassung

1) Flurstück in Unterwössen, Niederfeldweg 4, FlNr. 4/4, Freifläche
2) Flurstück in Unterwössen, Nähe Niederfeldweg, FlNr. 4/5, Verkehrsfläche

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	16. Januar 2026
Ortstermin:	16. Januar 2026

Zu 1) Gem. Unterwössen, FlNr. 4/4, Freifläche, Niederfeldweg 4

Grundstücksgröße (m²):	676
Erschließungszustand	**unbebaut und unerschlossen**
Verkehrswert FlNr. 4/4 gesamt:	**123.000 €**

Zu 2) Gem. Unterwössen, FlNr. 4/5, Verkehrsfläche, Nähe Niederfeldweg

Grundstücksgröße (m²):	68
Erschließungszustand	**unbebaut und unerschlossen**
Verkehrswert FlNr. 4/5 gesamt:	**2.100 €**

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 28.10.2025 und Auftrag vom 29.10.2025 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.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder auszugsweise, wird ausschließlich auf der offiziellen Internetseite der Justiz zugestimmt.
Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen das Urheberrecht.
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

2.2. Versteigerungsobjekt

FlNr. 4/4
Niederfeldweg 4
Gebäude- und Freifläche zu 0,0676 ha
in Unterwössen

und

FlNr. 4/5
Nähe Niederfeldweg
Verkehrsfläche zu 0,0068 ha
in Unterwössen

ⓘ **Hinweis:**
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um **ein Grundstück,** welches im Bestandsverzeichnis unter der laufenden **Nr. 13** geführt ist und aus den **beiden Flurstücken FlNr. 4/4 und 4/5** besteht.

Der Schuldner ist zwar derzeit Miteigentümer der zu den Flurstücken führenden Privatstraße FlNr. 4/6, diese ist aber aktuell nicht Gegenstand der Versteigerung.
Für das zu bewertende Grundstück konnte kein Geh- und Fahrtrecht recherchiert werden.

Die FlNr. 4/4 ist derzeit **nicht** bebaut.
Die FlNr. 4/5 dient als Tel dessen **privater Zufahrt** und ist eine Sackgasse.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Traunstein
Grundbuch von Unterwössen
Blatt 1116

Lfd. Nr. 13
FlNr. 4/4
Niederfeldweg 4
Gebäude- und Freifläche zu 0,0676 ha

und

FlNr. 4/5
Nähe Niederfeldweg
Verkehrsfläche zu 0,0068 ha

Lfd. Nr. 2 zu 1
Gemeinderecht

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 4
…

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

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

…

Lfd. Nr. 21 zu 8
An Flst. 4/4
Vormerkung nach § 883 BGB zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs auf Übereignung im Falle der Geltendmachung der eingeräumten Vor- und Ankaufsrechte an Flst. 4/4 für die Gemeinde Unterwössen; gemäß Bewilligung vom 24.06.1998 (URNr. 2018/98; Notar ….); eingetragen am 06.07.2000

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

Lfd. Nr. 29 zu 13
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(AG Traunstein – Vollstreckung - AZ: 4 K 37/25); eingetragen am 08.10.2025

2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(hier nicht bewertungsrelevant)

ⓘ **Hinweis:**
Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt ohne Namensnennung wiedergegeben.

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

2.5. Nutzung

FlNr. 4/4
Das Flurstück stellt aktuell eine Wiese dar, ist unbebaut und wird augenscheinlich nicht genutzt.

FlNr. 4/5
Das Flurstück dient als Teil der privaten Zufahrt von FlNr. 4/4.

2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 10.12.2025 wurden die am Verfahren beteiligten Parteien vom angesetzten Ortstermin informiert und hierzu geladen.

Der erste Ortstermin fand am 16.01.2026 von
9:30 Uhr bis 09.50 Uhr statt.
Der Schuldner erschien nicht.
Es herrschte Schneelage.

Am Termin waren anwesend:
- der Sachverständiger Wolfgang Abel
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera

Dem Schuldner wurde mit Schreiben vom 19.01.2026 die Gelegenheit gegeben, sich zu äußern, ob er nochmals einen Ortstermin möchte, an dem er teilnimmt. Nachdem er auf dieses Schreiben unter der angegebenen Frist bis 10.02.2026 nicht reagierte, wurde aus Kostengründen auf die Durchführung eines zweiten Ortstermins verzichtet.

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

16.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 08.10.2025
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.11.2025
Bodenrichtwert zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss Landkreis Traunstein
U.R.Nr. 1683 Re Überlassungsvertrag vom 10. Juli 1958
Urk.R.Nr. 794/1998 L – Kaufvertrag vom 14.04.1998
URNR. 2018/1998 vom 24. Juni 1998 – Vertrag zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Bauland (Eigenentwicklung) in der Gemeinde Unterwössen
Email des Grundbuchamtes Traunstein vom 22.01.2026
Email des Bauamtes Unterwössen vom 21.01.2026 mit Bebauungsplanänderung Ortszentrum vom 28.04.1998/ 29.06.1998 und Begründung Bereich FlNr. 4 am Niederfeldweg, offene Forderungen Grundsteuer, Abwasser, Wasser, Spartenplan, Plan Denkmal, Naturschutz, Überschwemmung, Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Legende
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-recherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte von Behörden

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

2.8.2. Literatur

u. a.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber, 9.+10. Auflage)
Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung
(Dr. Sommer / Piehler)
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kröll / Hausmann)
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)
Immobilienwertermittlungsverordnung
Wertermittlungsrichtlinien
Bayerische Bauordnung

2.9. 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

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

3. Lagebeschreibung

3.1. Makrolage

Unterwössen
Die Gemeinde Unterwössen liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Traunstein, in der Region Achental, zwischen Marquartstein und Reit im Winkl auf einer Höhe von ca. 555 m bis 1.774 m ü. d. M.
Durch den Ort führt die Bundesstraße B 305 (Deutsche Alpenstraße).
Im Gemeindegebiet fließen u. a. der Kaltenbach, der Wössener Bach, welcher dem Wössener See entspringt, und die Tiroler Ache. Letztere mündet in den Chiemsee.

Unterwössen hat mit ihren 31 Ortsteilen zur Zeit etwa 3.610 Einwohner (Quelle: www.unterwoessen.de) und besitzt einen ländlich-dörflichen Charakter.
Das wirtschaftliche Leben wird vor allem vom Tourismus, dem klein- und mittelständischen Handwerk, Dienstleistungsbetrieben und der Landwirtschaft geprägt.

Die Gemeinde und das Umfeld bieten den Bewohnern alle Einrichtungen für den kurzfristigen Bedarf und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Einzelheiten über Unterwössen findet man ergänzend im Internet unter: www.unterwoessen.de

3.2. Mikrolage

Bewertungsobjekt
Beide Flurstücke liegen in direkter räumlicher Nähe zueinander. Sie befinden sich im nördlichen Ortsbereich von Unterwössen, nördlich der Hauptstraße, in unmittelbarer Nähe des Waldfriedhofs, am Niederfeldweg.

Es handelt sich um eine Ortsrandlage in einem Dorfgebiet, welche einen schönen Blick auf die Berge bietet.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

Das Flurstück Nr. 4/4 fällt zur Nordseite leicht ab und verfügt dadurch über eine Senke.
Das Flurstück Nr. 4/5 steigt hingegen zur Ostseite geringfügig an und dient als Teil der Zufahrt zur FlNr. 4/4.

Die Bewertungsobjekte grenzen nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche an.
Zu beiden Flurstücken führt in der Natur die private Zufahrtstraße mit Wendehammer FlNr. 4/6.
Ein eingetragenes Geh- und Fahrtrecht hierzu konnte jedoch nicht recherchiert werden (Näheres hierzu unter Punkt 4.2. Erschließung).

Die Flurstücke liegen etwa 450 m nördlich vom Rathaus von Unterwössen entfernt.

In der näheren Umgebung existieren überwiegend Mehrfamilienhäuser älteren und neueren Baujahres, ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen/Althöfe, deren Wirtschaftsgebäude und der Friedhof (FlNr. 805). Letzter ist entlang der Nordgrenze abschnittsweise mit einer massiven Mauer umgeben, welche an das Flurstück Nr. 4/4 angrenzt.

Das östlich liegende Nachbargrundstück Nr. 815/3 dient als Friedhofparkplatz.

Das Umfeld ist ausreichend begrünt.

Zum nächsten Lebensmittelmarkt, z. B. an der Hauptstraße 51, sind es etwa 4 Minuten zu Fuß.

Öffentliche Bushaltestellen befinden sich im Ortsgebiet, z. B. ganz in der Nähe, an der Alten Dorfstraße, etwa 100 m von den Flurstücken entfernt.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigefügt.

3.3. Verkehrsanbindung

Individualverkehr
Der Individualverkehr erreicht Unterwössen über die Bundesstraße B 305 (Deutsche Alpenstraße).

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Die Entfernung zur Autobahn A 8 München-Salzburg – Anschluss-Stelle Bernau beträgt etwa 26 km.

Bus
Unterwössen ist an das öffentliche Busliniennetz des Regionalverkehrs angeschlossen. Die nächst gelegenen Bushaltestellen befinden sich, wie oben erwähnt, z. B. an der Alten Dorfstraße und der Hauptstraße (B 305).
Es verkehrt die Linie 9509 (Traunstein – Reit im Winkl).
Darüber hinaus verfügt Unterwössen über ein Rufbus-Konzept. Im Gemeindegebiet bedient „Rupi“ die Kunden bedarfsorientiert nach vorheriger Anmeldung.
Saisonal verkehrt von Montag bis Freitag der Wanderbus, der auf der Strecke vom Achental nach Reit im Winkl täglich ein anderes Ziel anfährt.

Bahnhof
Der Bahnhof Übersee ist etwa 11 km und der Bahnhof in Bernau am Chiemsee ca. 14 km von den Bewertungsobjekten entfernt. Beide Bahnhöfe liegen an der Bahnstrecke München-Salzburg.

Flughäfen
Der Flughafen in München ist je nach Route etwa 106 km und der Flughafen in Salzburg (Österreich) ist ca. 55 von Unterwössen entfernt.

Entfernungen
Die Entfernungen der Bewertungsobjekte betragen nach

Unterwössen, Rathaus ca.	450 m
Marquartstein ca.	3 km
Grassau ca.	6 km
Übersee ca.	12 km
Reit im Winkl ca.	12 km
Bernau am Chiemsee ca.	13 km
Prien am Chiemsee ca.	19 km
Traunstein ca.	26 km
Rosenheim ca.	38 km
München ca.	96 km
Kössen, Österreich ca.	13 km
Kufstein, Österreich ca.	40 km

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

3.4. Öffentliche Einrichtungen

Unterwössen ist touristisch geprägt und verfügt über sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf, Geschäfte der Lebensmittelgrundversorgung, Gastronomie, Apotheke, Kreditinstitut, Tankstelle, usw..

Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grund- und Mittelschule sind u. a. vor Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in Marquartstein, Traunstein und Prien.

Regionale Behörden und öffentliche Einrichtungen sind in Unterwössen und in Traunstein.

Gute ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte vor Ort, die Kliniken Südostbayern in Traunstein und die RoMed Klinik in Prien gegeben.

Durch die Lage im Achental und die Nähe zu Bergen und Seen bietet der Standort ganzjährig vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie z. B. zahlreiche Vereine, ein ausgedehntes Wander-, Radweg- und Langlaufloipennetz, den Balsberglift, den Wössener See, die Deutsche Alpensegelflugschule, die Süddeutsche Gleitschirmschule, Tennis, usw.

3.5. Immissionen

Die Hauptstraße, welche ein Teilstück der Bundesstraße B 305 ist, liegt hinter einer Bebauung nur etwa 58 m Luftlinie östlich der Bewertungsflurstücke entfernt. Der dort herrschende Verkehr war am Ortstermin im Freien als „entferntes Rauschen“ wahrnehmbar.

Des Weiteren befindet sich die Pfarrkirche St. Martin in Sichtweite. Deren Glockenschlag war deutlich zu hören. Glockengeläut wird in ländlichen Lagen jedoch als üblich angesehen.

Darüber hinaus liegen die Flurstücke in unmittelbarer Nähe des Waldfriedhofes und dessen Parkplatz. Es ist daher, z. B. bei Beerdigungen, mit an- und abfahrendem Verkehr und Frequentation auf dem Friedhofsgelände zu rechnen.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

3.6. Sonstiges

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die direkte Nähe zum Friedhof bei Beerdigungen oder ähnlichen Veranstaltungen, wie Gedenkfeiern usw., im Allgemeinen von der Gesellschaft ein pietätvolles, respektvolles Verhalten erwartet wird. Dies kann die freie Lebensführung bzw. -gestaltung einschränken, z. B. kein Gartenfest, kein lautes Spielen von Kindern im Freien, etc. bei einer Beerdigung oder Prozession.

Desweitern ist die Zielgruppe eingeschränkt, welche direkt neben dem Friedhof wohnen möchte. Es gibt Menschen, denen die unmittelbare Nähe zu einer Begräbnisstätte und den damit verbundenen Ritualen psychische Probleme bereitet.

Hierin kann sich ein merkantiler Minderwert begründen.

3.7. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befinden sich die Flurstücke in dörflicher Ortsrandlage mit Blick auf die Berge in unmittelbarer Nähe des Friedhofs in Unterwössen.

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

4. Grund und Boden

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

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

Die Bebauungsplanänderung der Gemeinde Unterwössen enthält folgenden Hinweis:

2.2. Der Änderungsbereich ist nahezu eben, stellt jedoch zwischen dem Gebäude Haus Nr. 4 und dem Friedhof eine Senke dar, die ca. 1 m Tiefe ausmacht.
Der nördliche Teil des Änderungsbereiches wurde in den letzten Jahrzehnten aufgefüllt und stellte vorher nassen Streugrund dar.

Auf explizite Nachfrage zu Untergrundverhältnissen beim Bauamt der Gemeinde Unterwössen hinsichtlich der zu bewertenden Flurstücke antwortete diese in ihrer Email vom 21.01.2026, dass **keine Informationen zu Untergrund-verhältnissen** vorliegen und auch **keine Kenntnisse, ob es sich um aufgefüllten Grund** handelt.

Im vorliegenden Gutachten wird eine **Unterwössen standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Auf Anfrage teilte das Bauamt Unterwössen in seiner Email vom 21.01.2026 mit, dass **keine Informationen zu Altlasten bekannt** sind.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

4.1. Grundstücksmerkmale

Zu FlNr. 4/4
Das Flurstück ist derzeit mit Wiese bewachsen und nicht bebaut.

Es ist polygon geschnitten, vermessen und hat eine Fläche von 0,0676 ha.

Das Flurstück Nr. 4/4 verfügt über ein leichtes Gefälle nach Norden und verfügt dadurch über eine Senke. Im Osten existiert ein etwa rechteckiger Vorsprung, welcher sich auf einer Länge von etwa 12 m auf eine Breite von ca. 5 m verjüngt.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine geringfügige Vertiefung bzw. ein Graben sowie ein Gehölzstreifen aus augenscheinlich diversem Wildanflug, Bäumen und Büschen. Überwiegend sind dies Laubhölzer.
Auch entlang der östlichen Grundstücksgrenze existiert unbedeutender Wildaufwuchs und wenige größere Nadelbäume.
In Teilbereichen entlang der Nordseite besteht eine Grenzbebauung mit der massiven Friedhofsmauer von FlNr. 805. Der Bewuchs verfügt über eine „Schneise“, die zum Friedhofsgelände führt.

Durchschnittliche Grundstückstiefe ohne Ausbuchtung ca. 25 m.
Durchschnittliche Grundstücksbreite ohne Ausbuchtung ca. 23 m.

Zu FlNr. 4/5
Das schmale, rechteckig geschnittene Flurstück Nr. 4/5 stellt eine private Verkehrsfläche dar und ist derzeit in der Natur, soweit witterungsbedingt erkennbar, lediglich als Wiese angelegt.

Es ist vermessen, hat eine Fläche von 0,0068 ha und steigt geringfügig von West nach Ost an. Die Breite beträgt etwa 3 m, die Länge misst ca. 22 m.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

4.2. Erschließung

Das Bauamt der Gemeinde Unterwössen schreibt in seiner Email vom 21.01.2026, dass die Erschließung der FlNr. 4/4 und 4/5 über eine Privatstraße (FlNr. 4/6) erfolgt und keine Information über Erschließungsbeiträge vorliegen.

Straße
Nachforschungen des Sachverständigen ergaben im vorliegenden Fall folgende **Problematik**:

Aus der Urkunde Nr. 794/1999 L konnte recherchiert werden, dass die Flurstücke Nr. 4/4 und 4/5 **lediglich aktuell** über die gepflasterte Privatstraße mit Wendehammer FlNr. 4/6 erschlossen sind, da der Schuldner und derzeitige Grundstückseigentümer von FlNr. 4/4 und FlNr. 4/5 auch **Mitinhaber der o. g. Privatstraße** ist.

Wechselt jedoch der Eigentümer der zu bewertenden Flurstücke, so entfällt das Recht zur Benützung der Privatstraße FlNr. 4/6.
Um rechtlich abgesicherte Voraussetzungen zur Mitbenützung der privaten Straße FlNr. 4/6 durch einen Fremden zu erwirken, muss ein Geh- und Fahrtrecht an FlNr. 4/6 begründet werden oder ein Anteil an dieser Straße gekauft werden.

Alternativ wäre die Eintragung eines entsprechendes Geh- und Fahrtrechts an den umliegenden Grundstücken denkbar. Ob sich dies in der Praxis umsetzen lässt, ist zweifelhaft.

Anderenfalls besteht keine Zufahrt für die Flurstücke Nr. 4/4 und 4/5, denn durch die FlurNr. 4/5 allein ist noch keine Zufahrtsmöglichkeit gegeben.

Ob und in welchem Umfang die Voraussetzungen für das im folgenden dargestellte Notwegerecht gegeben sind, kann durch den Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden, dies müsste gegebenenfalls rechtlich überprüft bzw. geklärt werden.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Notwegerecht
§ 917 BGB regelt den Notweg wie folgt:
(1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels, die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.
(2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.

Laut Kleiber 10. VIII, Rn. 283 S. 3118,
beschränkt sich das Notwegerecht nicht nur auf das Begehen und Befahren, **sondern kann ebenfalls die Duldung von Versorgungsleitungen zum Gegenstand haben.** Es beinhaltet jedoch nicht das Recht auf Zufahrtsmöglichkeiten zu einer Garage.
Die Anlage und Unterhaltung des Notwegs liegt bei demjenigen, der den Weg beansprucht.
Ein Anspruch auf Notwegerente besteht nicht, wenn das Überwegungsrecht über eine lange Zeit ausgeübt wurde (Gewohnheitsrecht).

Die Pflicht zur Duldung des Notwegs entsteht durch folgende Voraussetzungen:

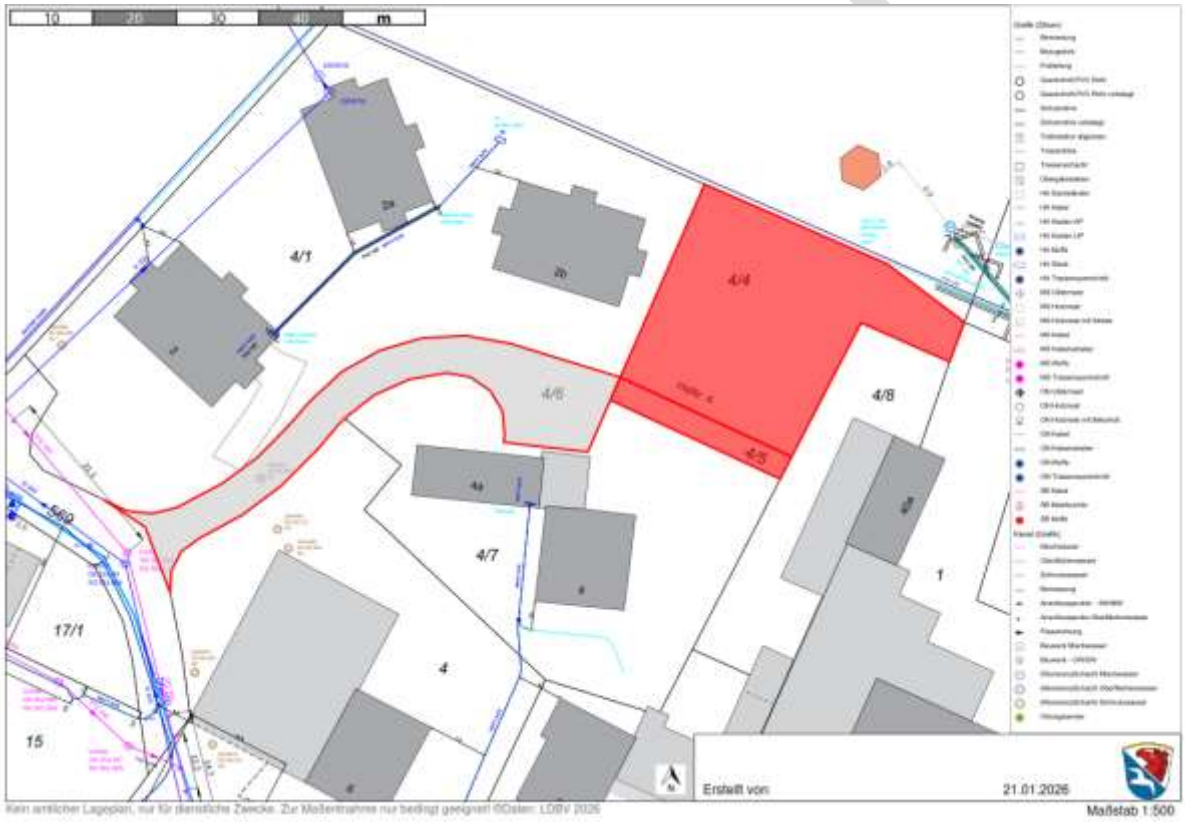
- Die notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg zur ordnungsgemäßen Nutzung des Grundstücks fehlt,
- ein entsprechendes Fahrtrecht oder Gehrecht über ein fremdes Grundstück ist nicht vorhanden bzw. nicht durch eine Dienstbarkeit gesichert,
- wenn der Eigentümer eine bestehende Verbindung zu einem öffentlichen Weg nicht willkürlich unterbrochen oder aufgegeben hat.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

<u>Kanal/Wasser/Strom</u>

Die Flurstücke Nr. 4/4 und 4/5 sind aktuell <u>nicht</u> an die öffentliche Abwasser-, Wasser- und Stromversorgung angeschlossen.

Der nachfolgende, nicht maßstabsgetreue Spartenplan verdeutlicht die aktuelle Lage:



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Auf explizite Anfrage des Sachverständigen teilte das Grundbuchamt Traunstein in seiner Email vom 22.01.2026 mit, dass auf den angrenzenden Flurstücken 569, 4/6, FlNr. 1, 815/3, 815/9 und 821/1 jeweils zugunsten der zu bewertenden Flurstücke 4/4 und FlNr. 4/5 **kein Geh- und Fahrtrecht oder andere Belastungen (Leitungsrecht, Ver- und Entsorgungsrecht etc.) eingetragen sind.**
Die Flurstücke 569 und 821/1 befinden sich in öffentlicher Hand.

Fazit:
Das Bewertungsgrundstück mit der Flur Nr. 4/4 und 4/5 ist **nicht** erschlossen.

4.3. Offene Beträge

Bei der Gemeinde Unterwössen weist das Personalkonto des Schuldners offene Forderungen für Kanalgebühren und Grundsteuer A und B zum 19.01.2026 in Höhe von insgesamt 7.025,95 € aus.
Für Wasser waren am 19.01.2026 noch 287,07 € und 478,68 € offen.

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5. Rechtliche Grundlagen

5.1. Rechte u. Lasten

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV findet auf die Verkehrswertermittlung im Versteigerungsverfahren keine Anwendung.
Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in **Abteilung II oder III** des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung **grundsätzlich nicht zu berücksichtigen**.
Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren somit für das **unbelastete** Objekt ermittelt.
Eventuelle Belastungen werden gegebenenfalls **wertmäßig separat** dargestellt.
Namen in den dargestellten Auszügen der Urkunden wurden aus Datenschutzgründen unkenntlich gemacht.

Im vorliegenden Fall ist im **Bestandsverzeichnis** unter der lfd. Nr. 2 zu 1 ein **Gemeinderecht** eingetragen und in **Abteilung II** des Bewertungsgrundstücks neben dem Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 29) unter der lfd. Nr. 21 an Flst. 4/4 eine **Vormerkung** nach § 883 BGB zur Sicherung des bedingten und befristen Anspruchs auf Übereignung im Falle der Geltendmachung der eingeräumten Vor- und Ankaufsrechte an Flst. 4/4 für die Gemeinde Unterwössen eingetragen.

Hinsichtlich dem im Bestandsverzeichnis eingetragenen Gemeinderecht wurde bei der Gemeinde Unterwössen sowie beim Grundbuchamt angefragt, jedoch konnten **keine Auskünfte** hierüber gegeben oder Bewilligungen übermittelt werden.

Auszug aus der Urkunde URNr. 2018/98 vom 24.06.1998
…

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Dieses Grundstück ist mit mehreren Grundstücken als e i n Grundstück im Grundbuch eingetragen.

Auf die Grundbuchbelastungen wurde vom Notar hingewiesen.
Der Grundbesitz soll teilweise bebaut werden. Die zu bebauende Fläche samt Umgriff ist in dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan mit rosa Farbe gekennzeichnet. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Teilfläche von ca. 800 m².

Der Lageplan liegt vor und wurde von Beteiligten eingesehen. Die Teilfläche von ca. 800 m² ist nachfolgend als "Grundbesitz" bezeichnet.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich hiermit vertraglich gegenüber der Gemeinde, Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäfte, welche eine Veräußerung des genannten Grundbesitzes - gleich ob bebaut oder unbebaut - zum Gegenstand haben oder auf eine solche abzielen, nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung der Gemeinde abzuschließen.

Die Gemeinde kann ihre Einwilligung zu einem solchen Rechtsgeschäft nur versagen, wenn

1. der Verkauf oder die sonstige Veräußerung nicht dem örtlichen Bedarf dient (vergleiche dazu Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 27.10.1972 (MABL. S. 909) und 23.8.1973 (MABL. S. 895) bzw. die jeweils gültigen diesbezüglichen Vorschriften,
   oder

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

2. der in Ziffer II. dieses Vertrages festgesetzte Grundstückspreis oder der in Ziffer V. festgesetzte Erbbauzins überschritten wird,
oder
3. zu erwarten ist, daß das Grundstück nicht auf Dauer dem örtlichen Bedarf dienen wird,
oder
4. der Erwerber sich in der Erwerbsurkunde nicht verpflichtet, das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Grundstückserwerb zu bebauen. Die Gemeinde kann die Frist verlängern.

Nach Ablauf von zwanzig Jahren seit bezugsfertiger Bebauung des Grundstücks erlöschen die Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde aus diesem Vertrag.

II.

Preislimitierung

1. Der Höchstpreis für den unerschlossenen in Ziffer I. näher bezeichneten Vertragsbesitz wird auf

135,-- DM/m²

festgesetzt zuzüglich etwaiger tatsächlicher geleisteter Erschließungsaufwendungen.
Der Höchstpreis für die auf dem Grundbesitz befindlichen Gebäulichkeiten (bei Veräußerung in bebautem Zustand) ist der seinerzeitige Verkehrswert. Der Verkehrswert ist im Streitfalle vom Gutachterausschuß des Landratsamts in Traunstein gemäß §§ 315 ff BGB festzustellen.

2. Die Festlegung des Höchstpreises für den Grund und Boden erfolgt auf die Dauer von fünf - 5 - Jahren,

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

gerechnet ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. einer Ortsabrundungssatzung.

3. Nach Ablauf dieser Zeit kann jeder Vertragsteil verlangen, daß der Höchstpreis unter Zugrundelegung des vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden jeweils ermittelten und veröffentlichten Indexes für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte angepaßt wird. Ausgangsbasis für eine Anpassung des Höchstpreises ist der Index zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bzw. der Ortsabrundungssatzung.

III.

Vorkaufs- und Ankaufsrecht

Der Grundstückseigentümer räumt hiermit der
Gemeinde Unterwössen
~~(am Stammgrundstück Flst. 4 der Gemarkung Unterwössen~~ bzw.
schuldrechtlich folgende Rechte ein:

a) Ein Vorkaufsrecht für den Fall, daß das Grundstück in unbebautem Zustande ohne Einwilligung der Gemeinde (Ziffer I. 1. - 4. dieser Urkunde) veräußert wird, zu dem vereinbarten Quadratmeterhöchstpreis,
b) ein Vorkaufsrecht für den Fall, daß das Grundstück in bebautem Zustand verkauft wird, zu dem gemäß Ziffer II. vereinbarten Quadratmeterhöchstpreis zuzüglich des Wertes des Gebäudes, welcher im Streitfalle vom Gutachterausschuß des Landratsamtes für beide Vertragsteile verbindlich zu schätzen ist und
c) ein Ankaufsrecht für den Fall, daß die Bauverpflichtung gemäß Ziffer I. 4. innerhalb der dort

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

genannten Frist nicht erfüllt wird, zu dem hier vereinbarten Quadratmeterhöchstpreis.

Die Gemeinde ist berechtigt, die Ausübung ihrer vorstehend eingeräumten Rechte auf Dritte zu übertragen.

Im übrigen gelten für die Rechte der Gemeinde und die Pflichten des Grundstückseigentümers die gesetzlichen Bestimmungen.

Zur Sicherung des Anspruchs der Gemeinde auf Übertragung des Eigentums im Falle der Geltendmachung der voreingeräumten Rechte

bewilligen und beantragen,

die Vertragsteile hiermit die Eintragung einer

Vormerkung gemäß § 883 BGB

auf Verschaffung des Eigentums zugunsten der Gemeinde am Vertragsgrundbesitz.

Die Gemeinde verpflichtet sich hiermit unwiderruflich, mit vorstehender Vormerkung hinter solche Grundpfandrechte samt Zinsen und Nebenleistungen zurückzutreten, welche dem Erwerb und der Bebauung des Grundstückes dienen und sich im Rahmen einer üblichen Finanzierung halten.

Die Kosten trägt der Grundstückseigentümer.

Sollte die Gemeinde von einem ihrer Rechte gemäß den vorstehenden Buchst. a), b) und c) Gebrauch machen, so ist sie auf jeden Fall verpflichtet, die Belastungen des Grundstücks dinglich und schuldrechtlich zu übernehmen, hinter welche sie mit ihrer Vormerkung zurückgetreten ist. Dies gilt auch dann, wenn hier vereinbarte Grundstückshöchstpreise oder Schätzungen des Verkehrswerts von Bauwerken überschritten werden sollten.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Vollzugsmitteilung wird an den Notar erbeten.

Die Vormerkung hat nächstoffene Rangstelle im Grundbuch zu erhalten und ist zunächst an dem Stammgrundstück Flst. 4 der Gemarkung Unterwössen einzutragen, was hiermit

bewilligt und beantragt

wird.

IV.

Vertragsstrafe

Für den Fall, daß der Grundstückseigentümer einer seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt, insbesondere ohne Zustimmung der Gemeinde, Eigentum an dem betroffenen Grundbesitz an Dritte überträgt oder den vereinbarten Höchstpreis überschreitet, ist für jedes von dem jeweiligen Rechtsvorgang im Bebauungsplan betroffene Baugrundstück eine Vertragsstrafe in Höhe von mindestens 10.000,-- DM verwirkt.

Sollte ein etwaiger Mehrerlös aus der Veräußerung des betroffenen Grundbesitzes, also der Mehrbetrag über den in Ziffer II. festgelegten Höchstpreis hinaus, höher sein als die Vertragsstrafe, gilt der Mehrerlös als Vertragsstrafe und ist an die Gemeinde abzuführen.

V.

Umgehungsgeschäfte

Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend, wenn der Eigentümer durch andere Maßnahmen als

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Veräußerung, z. B. durch Einräumung eines Erbbaurechtes oder eine Dauernutzung des Grundbesitzes ohne Rechtsvorgang im Sinne der Ziffer I., entgegen dem Sinn und Zweck dieses Vertrages die Grundstücksfläche nutzt oder einem anderen zur Nutzung überläßt. Es gilt dann Ziffer III. Buchst. c) entsprechend.

Der Erbbauzins darf vier vom Hundert des Höchstpreises für das unbebaute Grundstück pro Jahr nicht überschreiten.

VI.

Bauleitplanung der Gemeinde

1. Den Vertragsparteien ist bekannt, daß auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Bebauungsplänen durch diesen Vertrag keine Rechtsansprüche begründet werden können.

2. Der Eigentümer verzichtet jedoch vorsorglich auf alle öffentlich- und privatrechtlich eventuell entstehenden Schadenersatzansprüche für den Fall, daß und soweit die Gemeinde ihre Planungsabsichten hinsichtlich des oben genannten Grundstücks nicht weiterverfolgt, ändert oder aufgibt. Dies bleibt der Gemeinde unbenommen.

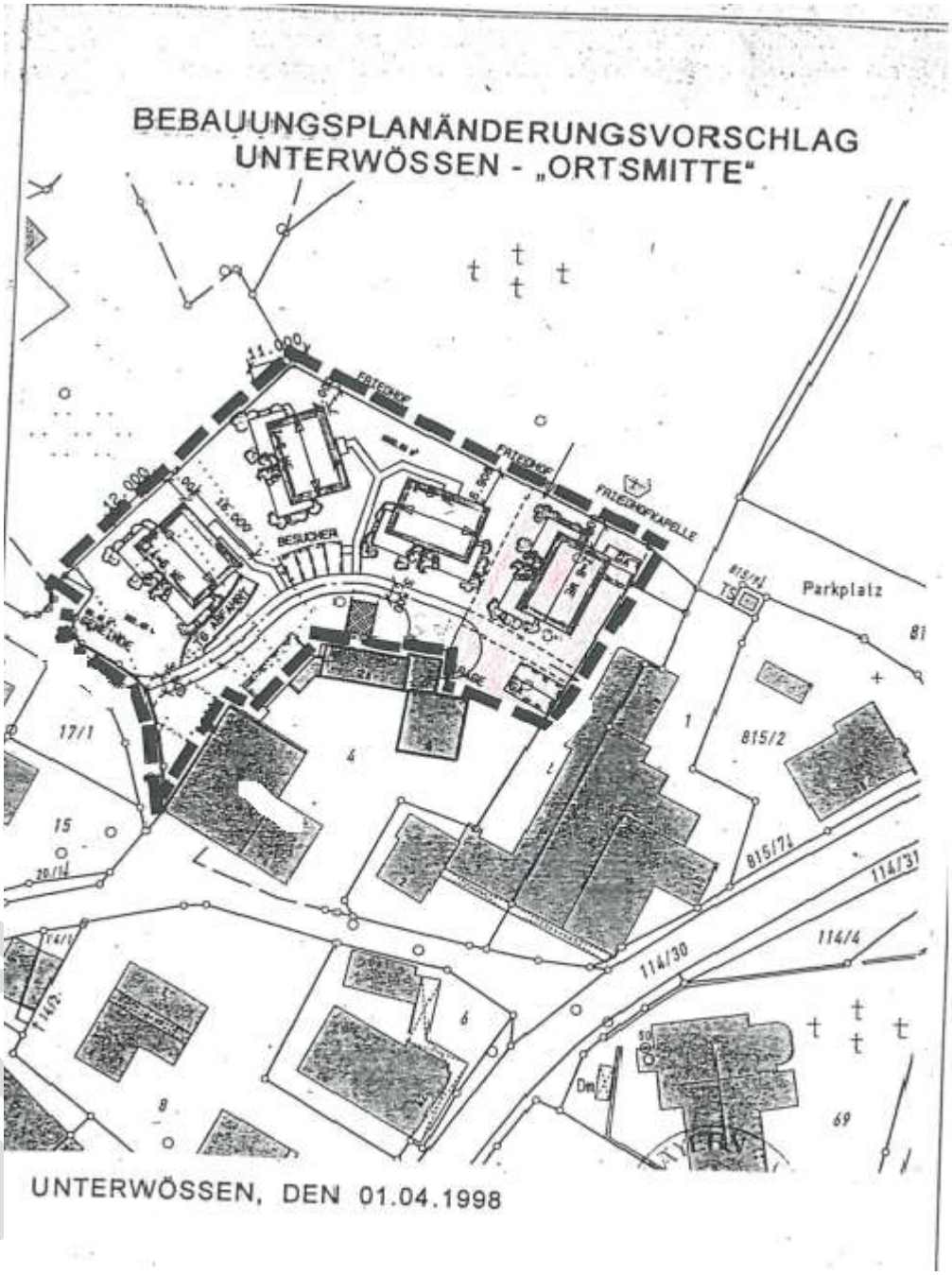
VII.

Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer.

...

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



...

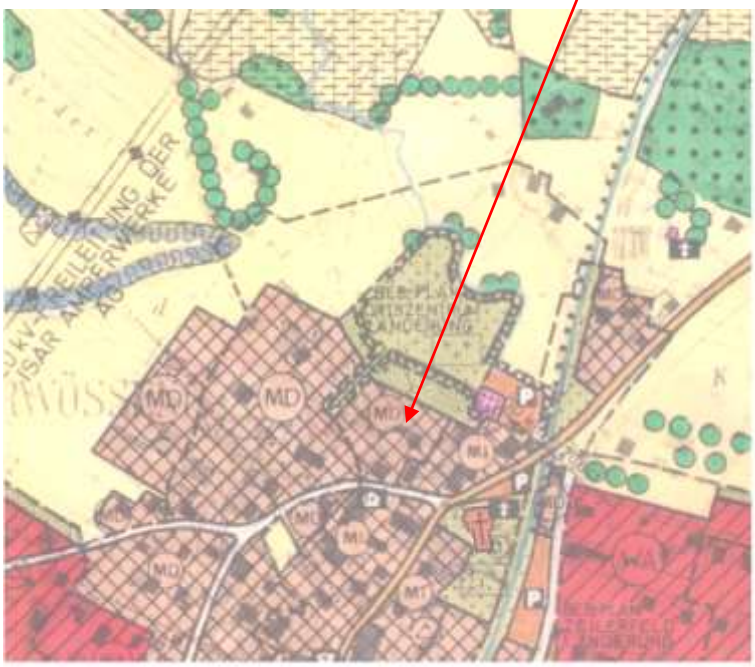
5.2. Pachtvertrag

Mangels Information des Schuldners ist **nicht bekannt**, ob ein Pachtverhältnis besteht.

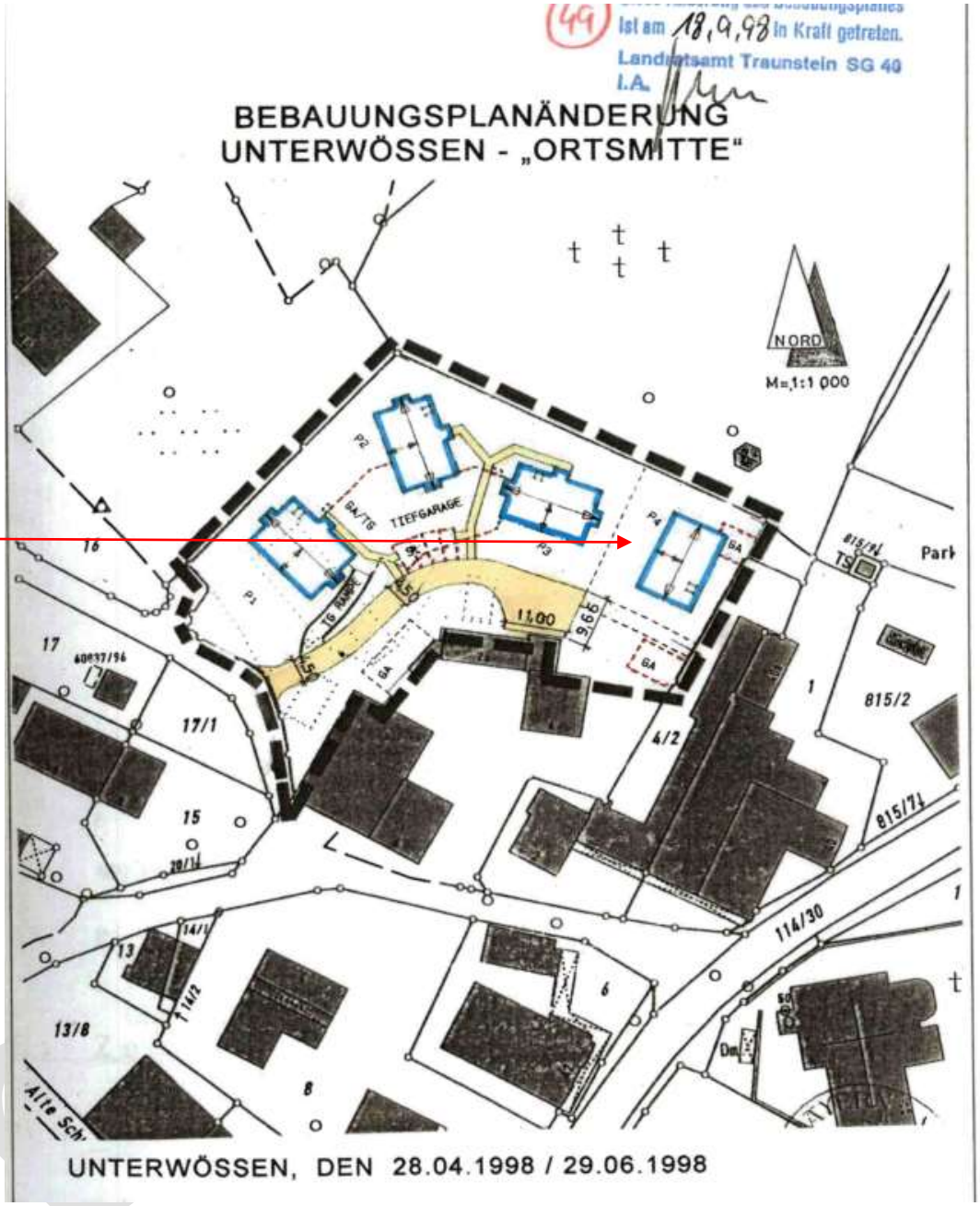
© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.3. Baurechtliche Gegebenheiten

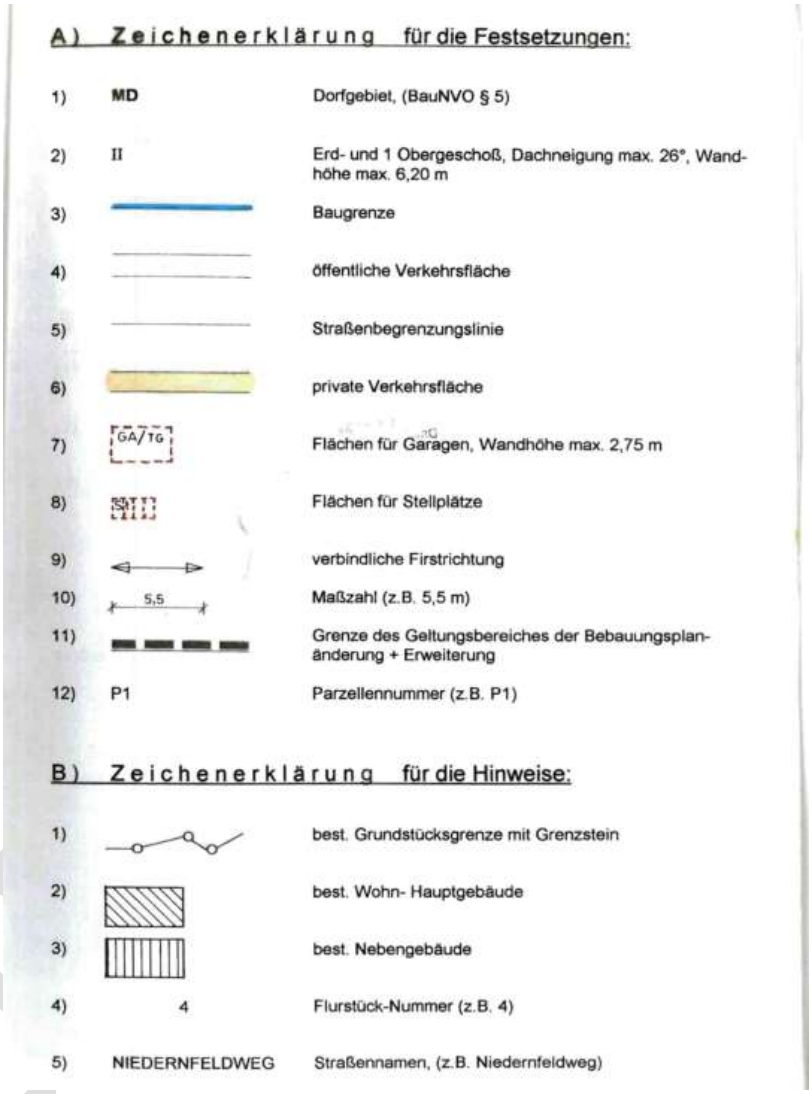
Im folgenden Auszug des Flächennutzungsplans der Gemeinde Unterwössen ist das Flurstück Nr. 4/4 als **Dorfgebiet (MD)** (§ 5 BauNVO) ausgewiesen.


MD
MD
MD
MD
MD
MI
MI
MI
MI
P
P
P

FlNr. 4/4



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

1)	**MD**	Dorfgebiet, (BauNVO § 5)
2)	II	Erd- und 1 Obergeschoß, Dachneigung max. 26°, Wandhöhe max. 6,20 m
3)		Baugrenze
4)		öffentliche Verkehrsfläche
5)		Straßenbegrenzungslinie
6)		private Verkehrsfläche
7)	GA/TG	Flächen für Garagen, Wandhöhe max. 2,75 m
8)	St	Flächen für Stellplätze
9)		verbindliche Firstrichtung
10)	5,5	Maßzahl (z.B. 5,5 m)
11)		Grenze des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung + Erweiterung
12)	P1	Parzellennummer (z.B. P1)

B) Zeichenerklärung für die Hinweise:

1)		best. Grundstücksgrenze mit Grenzstein
2)		best. Wohn- Hauptgebäude
3)		best. Nebengebäude
4)	4	Flurstück-Nummer (z.B. 4)
5)	NIEDERNFELDWEG	Straßennamen, (z.B. Niedernfeldweg)

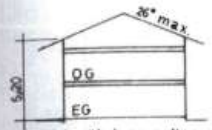
© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

C) weitere Festsetzungen:

6a) Höchstzulässige Geschoßflächenzahl für Grundstücke mit Gebäudetypen
II = 0,50

8a) Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Rohboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachsparren an der Traufseite.
Schemaskizzen:

II GA (Garage)



11) im übrigen gelten alle Festsetzungen des genehmigten, rechtskräftigen Bebauungsplanes weiter.

12) Balkone bis zu einer Ausladung von 1,5 m sind zugelassen, auch wenn sie keine untergeordneten Bauteile sind.

13) In den einzelnen Wohngebäuden auf folgenden Parzellen sind max. nachstehende Anzahl von Wohnungen zulässig:

Parzelle P1 : 6 Wohnungen
Parzelle P2 : 5 Wohnungen
Parzelle P3 : 5 Wohnungen
Parzelle P4 : 3 Wohnungen

14) Die Dachneigung beim Querfirst darf bis zu 31° betragen.

5.4. Denkmalschutz

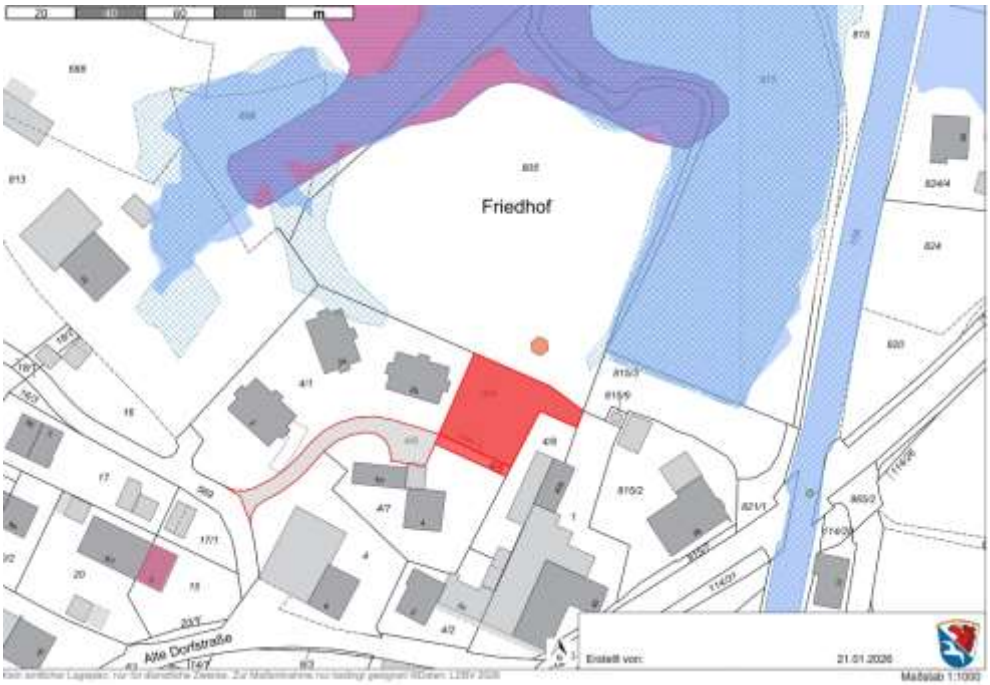
Es liegt **kein** Denkmalschutz/Bodendenkmal vor.

5.5. Landschafts-/Naturschutz, Biotop, Überschwemmungsgebiet

Die Flurstücke liegen **nicht** im Bereich eines Landschafts-/Naturschutzgebietes bzw. sind **nicht** als Biotopfläche ausgewiesen.

Wie die nachfolgende Karte zeigt, liegen sie auch **nicht** in einem Überschwemmungsgebiet.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



pdf-D

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

6. Beurteilung

6.1. Bewertungsobjekt

Das Bewertungsgrundstück, welches aus zwei Flurstücken besteht die in direkter Nähe zueinander liegen, befindet sich in dörflicher Ortsrandlage mit Blick auf die Berge in unmittelbarer Nähe des Friedhofs in Unterwössen.

Eine separate Veräußerung der Flurstücke ist nicht sinnvoll.

Die Fläche ist derzeit nicht bebaut und nicht erschlossen.
Die FlNr. 4/4 hat 676 m² und verfügt laut Bebauungsplan-änderung über ein Baurecht für zwei Vollgeschosse, 3 Wohnungen und Garage.
Die Verkehrsfläche FlNr. 4/5 hat 68 m² und ist nicht weiter angelegt.

Die Grundstücksgröße ist für heutige, regionale Verhältnisse durchschnittlich bemessen.

Der Zuschnitt und die örtlichen Gegebenheiten mit Senke, Vertiefung/Graben und direkter Friedhofsnähe sind nicht optimal.

Darüber hinaus besteht folgende **Problematik**, die sich **wesentlich wertmindernd** auswirkt:

Es fehlt eine rechtlich abgesicherte Zufahrt und damit die Erschließung für einen fremden Dritten.
Der Schuldner ist zwar derzeit Miteigentümer der zu den Flurstücken führenden Privatstraße FlNr. 4/6, diese ist aber aktuell nicht Gegenstand der Versteigerung.

Das bedeutet, dass im Falle der Veräußerung der Bewertungs-flurstücke für den fremden Erwerber **keine** rechtlich abgesicherte Zufahrt bzw. Erschließung besteht.
Hierzu müsste der Anteil an der Privatstraße FlNr. 4/6 gekauft oder ein entsprechendes Geh- und Fahrtrecht eingeräumt werden. Voraussetzung für letzteres ist das Einverständnis aller Eigentümer der Privatstraße.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Theoretisch bestünde auch die Möglichkeit, über andere Nachbargrundstücke ein Geh- und Fahrtrecht zu erwirken.

Darüber hinaus überlagert das unter 5.1. Rechte und Lasten dargestellte und im Bestandsverzeichnis geführte Gemeinderecht und die in Abteilung II eingetragenen Belastungen die vorgenannten Einschränkungen.

Die Vermarktungschancen werden daher abschließend als problematisch und unterdurchschnittlich eingestuft.

6.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

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

Generell beeinflussen die Zinssituation und das Preisniveau den Erwerb und den Bau einer Immobilie.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Januar 2025 2,0 % (www.bundesbank.de).
Die Finanzierungskonditionen für Käufer lagen im Winter 2026 laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt etwa zwischen 3,3 % und 3,5 %.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im Januar 2026 bei 2,1 % (de.statista.com).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Januar 2026 6,6 %. In Bayern lag sie etwa bei 4,4 % (de.statista.com).

Die veränderte weltpolitische Situation wirkt sich auf die Wirtschaft der Länder aus.

Deutschland befindet sich seit 2023 in einer Rezession und kämpft mit deren Folgen. Arbeitsplatzunsicherheit, Entlassungen und Insolvenzen wirken sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer negativ aus.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

Die gestiegenen Zinsen erhöhen die monatliche Belastung und erschweren damit einen Immobilienkauf. Bei älteren Objekten spielt der energetische Zustand mehr denn je eine Rolle.
Viele Wohninvestoren sind verunsichert.
Auch die Neueinführung von Gesetzen, deren Novellierungen oder geplante Abschaffung bewirken eine abwartende Zurückhaltung der Interessenten. Dies führt in der Regel zu einer längeren Angebots-/Vermarktungsdauer beim Verkauf einer Immobilie.

Andererseits ist Bauland für Geschosswohnungs- und Eigenheimbau knapp und nach wie vor gefragt. Im Zuge der Verdichtung werden die Parzellen kleiner.

Es bestehen regionale Unterschiede, doch allgemein wird festgestellt, dass nach jahrelangem stetigem Preisanstieg vielfach nicht mehr Preise wie in den boomenden, von einem Verkäufermarkt geprägten Jahren 2020 bis 2022 erzielt werden.

Stand Winter 2025/2026

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

7. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung kommen die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren gemäß ImmoWertV § 6 zur Anwendung:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

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

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.

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

7.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn eine **hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah** hergestellt werden.
Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.
Weiter besteht die Problematik, dass Vergleichsobjekte oft nur aus Statistiken bekannt sind. Die Ausstattung und der Zustand der Objekte können nicht berücksichtigt werden.

Es konnten aufgrund der in diesem Fall vorliegenden Situation **keine** passenden Vergleichswerte recherchiert werden.
Gemäß ImmoWertV § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln:

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

(1) *Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertfahren nach §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*
(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwandet werden.
(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

7.2. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die vorrangige Verkehrswert-ermittlungsmethode bei Grundstücken, bei welchen üblicherweise die **Erzielung von Erträgen im Vordergrund** steht. Daher ist die Anwendung z. B. bei Eigentumswohnungen, Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegebäuden, gemischt genutzten Grundstücken, usw. zweckmäßig.
Meist sind dies Immobilien ganz oder teilweise vermietet. Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem eigengenutzten Objekt der Ertragswertgedanke eine Rolle spielen.

7.3. Sachwertverfahren

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 selbstnutzende Eigentümer sieht sein Haus nicht als zinsbringende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft. Renditeorientiertes Denken wird beim Kauf gerne vernachlässigt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein. Demzufolge sollten auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdfDatei

Objekten im Vordergrund stehen.
Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:
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 Ein-/Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

7.4. Schlussfolgerung

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird auf der Grundlage des **Vergleichswertverfahrens** (Bodenrichtwerte) ermittelt.

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

8. Ermittlung Bodenwert

Zu 1) Ermittlung Bodenwert Fl-Nr. 4/4

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt laut Auskunft des Gutachterausschusses Landkreis Traunstein zum 01.01.2024 für baureifes Land, für Wohnbaufläche, in Unterwössen (32007), bis 2 Vollgeschosse, beitrags- und abgabenfrei 680 €/m². Das Quartier ist relativ homogen, so dass der veröffentlichte Bodenrichtwert ohne Zu- und Abschläge verwendet werden könnte. Aber durch die unmittelbare Nähe zum Zugangsbereich des örtlichen Friedhofs ist ein Abschlag von 10-20 % (-15 %) angemessen. Ein weiterer Abschlag von nochmals 60-80 % (-70 %) (Sommer/Kröll 5.1.4.1) muss berücksichtigt werden, da es dem Grundstück an einem rechtlich abgesicherten Zufahrtrecht sowie rechtlich abgesicherten Ver- und Entsorgungsleitungsrechten fehlt. Zwischen der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Bewertungsstichtag ist von einer Werteanpassung von ca. 5% auszugehen.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz	Zu-/Abschläge für:
680 €	5%	714 €/m²	Bodenwertanpassung
714 €	-15%	607 €/m²	Friedhofsnähe
607 €	-70%	182 €/m²	fehlende Erschließung

Grundstücks-größe			
676 m²	zu	182 €/m²	123.032 €
676 m²			123.032 €

Nach Recherchen im Grundbuch existiert für das Flurstück weder eine rechtlich abgesicherte Zufahrt noch Ver- und Entsorgungsleitungsrechte.

Bodenwert FlNr. 4/4	**123.000 €**

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Grundlage der Rundung: Kleiber 9. und/III §194 Rn. 73
u. Kleiber 10. IV Rn. 98

Zu 2) Ermittlung Bodenwert, Verkehrsfläche, Fl-Nr. 4/5

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

Zwischen der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Bewertungsstichtag ist von einer Werteanpassung von ca. 5% auszugehen.
Üblicherweise werden Verkehrsflächen wie Wege etc. zu Wohnbauflächen mit etwa 10-20 % (Abschlag 85 %) des Bodenrichtwert für Wohnbauflächen kalkuliert.
Ein Abschlag von 60-80 % (-70%) (Sommer/Kröll 5.1.4.1) muss berücksichtigt werden, da es dem Flurstück an einem rechtlich abgesicherten Zufahrtrecht fehlt.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz	Zu-/Abschläge für:
680 €	5%	714 €/m²	Bodenwertanpassung
714 €	-85%	107 €/m²	Verkehrsfläche
107 €	-70%	32 €/m²	fehlende Erschließung

Grundstücks-größe			
68 m²	zu	32 €/m²	2.176 €
0 m²	zu	€/m²	0 €
68 m²			2.176 €

Bodenwert FlNr. 4/5:	**2.100 €**

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

9. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

§ 194 Verkehrswert
Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Verkehrswert wird aus den vorangegangenen Berechnungen abgeleitet.

zu 1) Freifläche Niederfeldweg 4, FlNr. 4/4	123.032 €
zu 2) Verkehrsfläche Nähe Niederfeldweg 4, FlNr. 4/5	2.176 €
Summe der Werte	125.208 €

**Der Verkehrswert für die Flurstücke Nr. 4/4 und 4/5,
Niederfeldweg 4, 83246 Unterwössen
beträgt im Januar 2026**

abgerundet **125.000 Euro**

Grundlage der Rundung:
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73
u. Kleiber 10 / IV Rn. 98

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

10. Verfasserklausel

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

Traunstein, den 30.04.2026

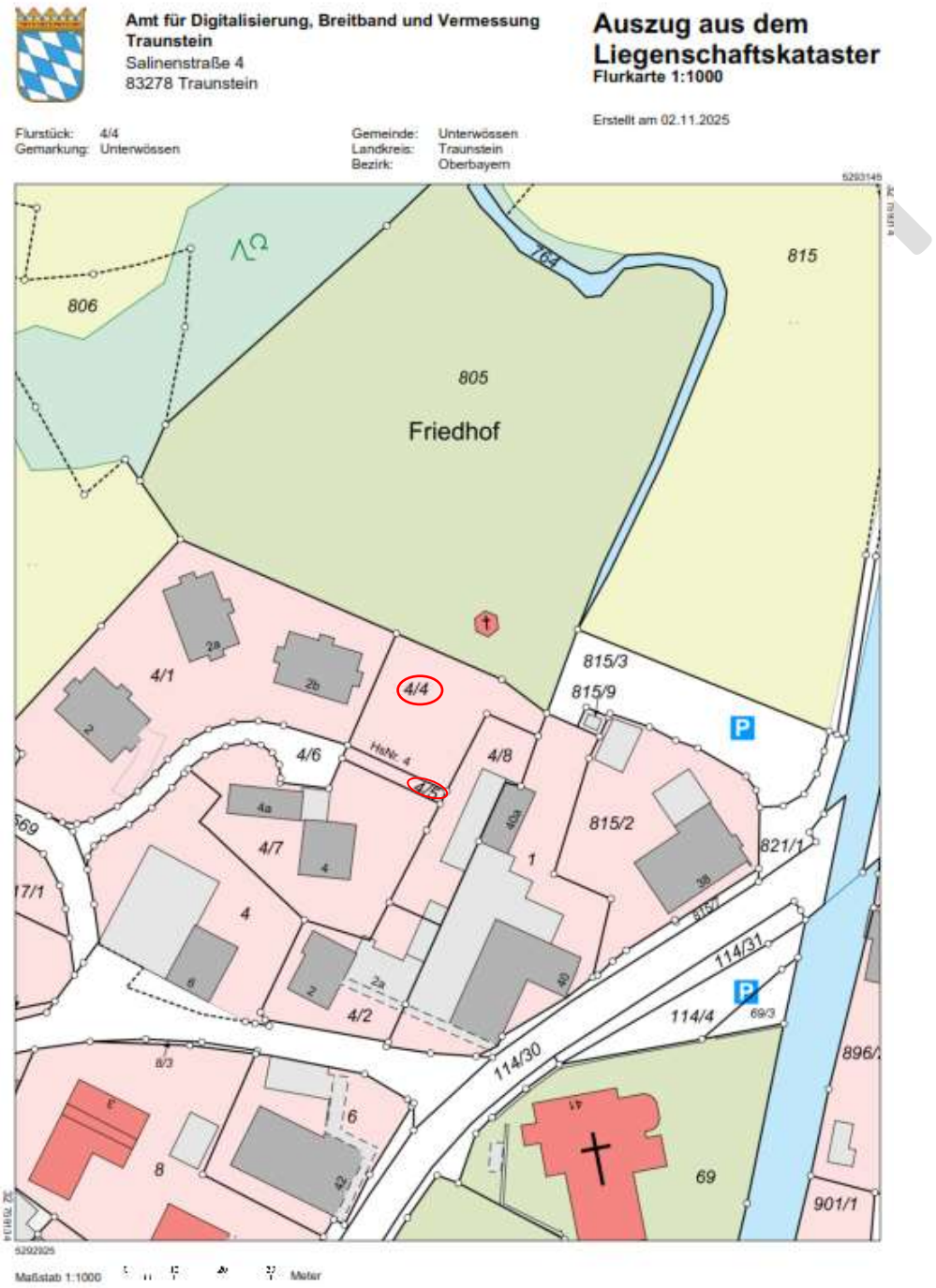
Wolfgang Abel
Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden.
Fachwirt der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

11. Anlagen

11.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu)



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

11.2. Fotos



Abb. 1: Bewertungsgrundstück bestehend aus der FlNr. 4/4 **und** FlNr. 4/5



Abb. 2: FlNr. 4/4 - „Graben“ (Teilstück) entlang der Nordgrenze, Umgebungsbebauung

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 3: FlNr. 4/4 – „Schneise“ zum Friedhofsgelände



Abb. 5: FlNr. 4/4 – Blick von Nord nach Süd, Umgebungsbebauung

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 6: FlNr. 4/4 – Grundstücksteilfläche im Osten



Abb. 6a: FlNr. 4/4 – Östlich liegende Grundstücksteilfläche mit Bäumen – Blick von Ost nach West (vom Friedhofsparkplatz aus fotografiert)

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 7: FlNr. 4/4 – Grundstücksteilfläche, Blick nach Osten, Umgebungsbebauung



Abb. 8: FlNr. 4/4 – Grundstücksteilfläche – Blick nach Südosten, Umgebungsbebauung

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 9: FlNr. 4/4 – Teilfläche - Blick von Nord nach Süd, Umgebungsbebauung



Abb. 10: Westliches Teilstück der privaten Zufahrtstraße **FlNr. 4/6**

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 10a: Teilstück private Zufahrtstraße **FlNr. 4/6** und Umgebungsbebauung auf **FlNr. 4/1**

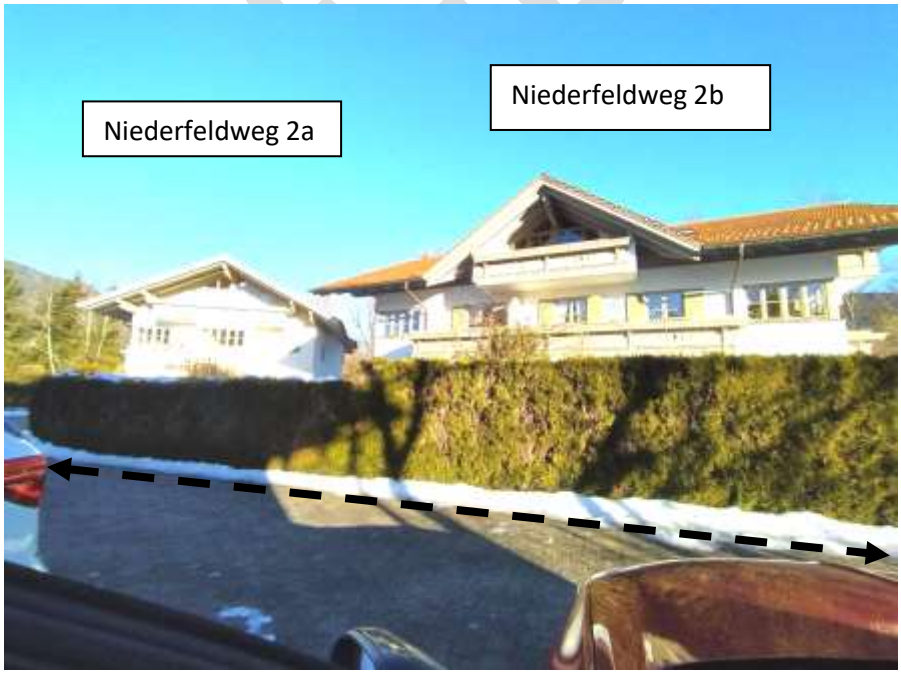


Abb. 10b: Teilstück private Zufahrtstraße **FlNr. 4/6** und Umgebungsbebauung auf **FlNr. 4/1**

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 11: Die rot strichlierte Linie veranschaulicht die ungefähre westliche Flurstücksgrenze der privaten Verkehrsfläche von **FlNr. 4/5**

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

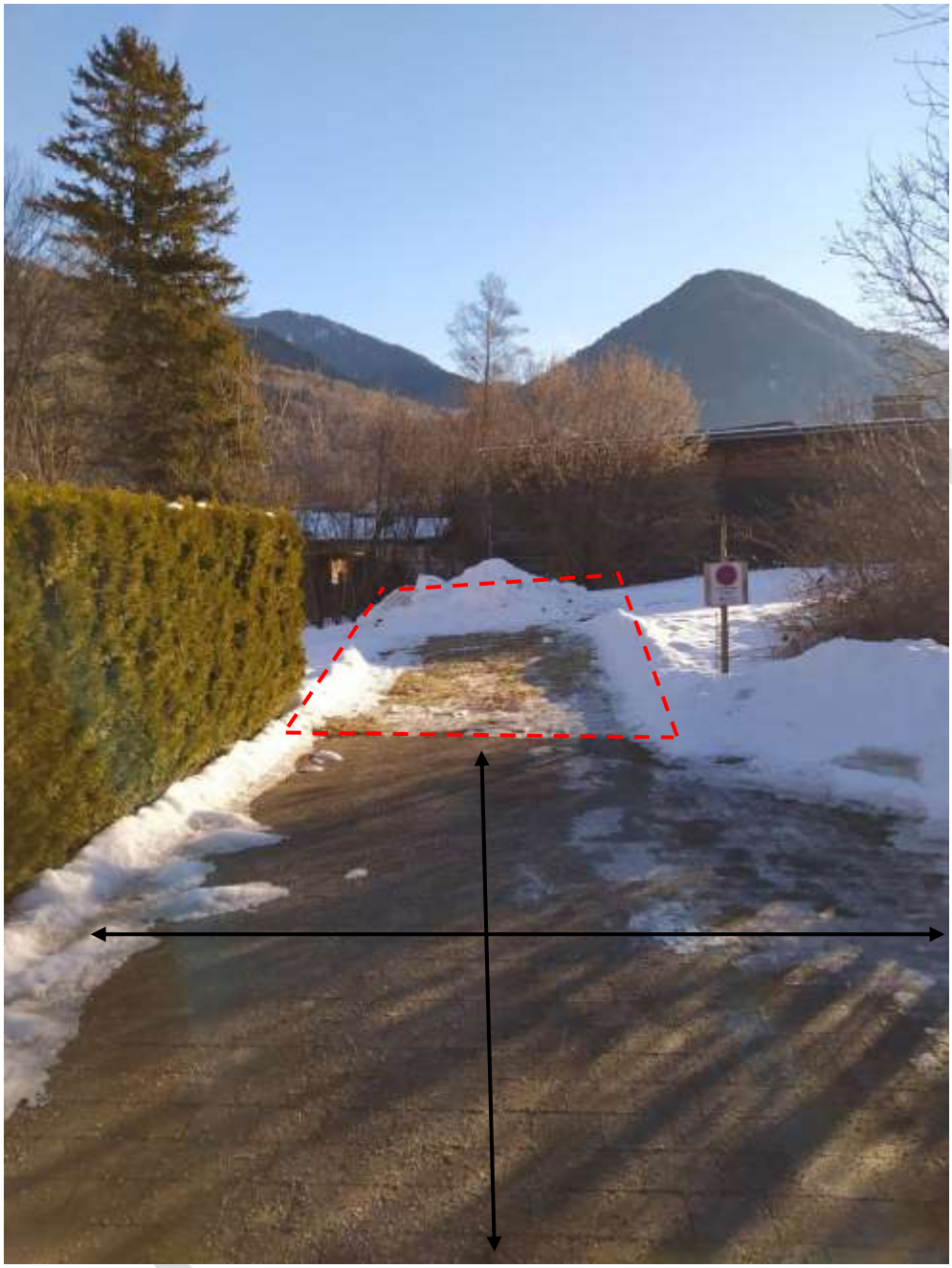


Abb. 12: FlNr. 4/5 – der rot strichlierte Bereich kennzeichnet ungefähr die Fläche der privaten Verkehrsfläche.
Die mit schwarzen Pfeilen gekennzeichnete Fläche stellt den östlichen Teilbereich der privaten Zufahrstraße und einen Teil des Wendehammers der **FlNr. 4/6** dar

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden