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:

Landwirtschaftsfläche,
Fl-Nr. 1303, Kapellenfeld, 83253 Rimsting

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim
Aktenzeichen: 801 K 9/23

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

31. Mai 2023

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 3

2. Allgemeine Daten 4

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht 4

2.2. Versteigerungsobjekt 5

2.3. Grundbuchdaten 5
2.3.1. Bestandsverzeichnis 5
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben) 5
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) 5
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) 6

2.4. Eigentümer 6

2.5. Nutzung 6

2.6. Ortstermin 6

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 6
2.7.1. Unterlagen und Recherchen 7
2.7.2. Literatur 7

2.8. Anzahl der Ausfertigungen 7

3. Wertrelevante Merkmale 8

3.1. Lagebeschreibung 8
3.1.1. Makrolage 8
3.1.2. Mikrolage 8
3.1.3. Verkehrsanbindung 9
3.1.4. Immissionen 9
3.1.5. Beurteilung der Lage 9

3.2. Grundstücks-/Bodenmerkmale 9
3.2.1. Grundstücksbeschrieb 10
3.2.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Lageplan (Kein Maßstab!) 11
3.2.3. Flächennutzungsplan, Bebauungsmöglichkeit 12
3.2.4. Bodenschätzung 12
3.2.5. Denkmalschutz 16
3.2.6. Landschafts-, Naturschutzschutz, Biotop 16
3.2.7. Pachtvertrag 17
3.2.8. Rechte und Belastungen 17
3.2.9. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale 17

© 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

4. Beurteilung 18

4.1. Bewertungsobjekt 18

4.2. Landwirtschaftliche Nutzflächen allgemein 18

4.3. Allgemeine Immobilienmarktsituation 19

5. Verfahrenswahl 21

5.1. Vergleichswertverfahren 21

5.2. Schlussfolgerung 21

6. Ermittlung Bodenwert 22

7. Verfasserklausel 24

8. Anlagen 25

8.1. Fotos 25

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

Landwirtliches Grundstück, Gemarkung Rimsting

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	31. Mai 2023
Ortstermin:	31. Mai 2023

Gemarkung Rimsting,
Landkreis Rosenheim

Kapellenfeld, Fl-Nr. 1303, Landw.-fläche

Nutzung:	Grünland/Acker
Grundstücksgröße (m²):	5.761
Verkehrswert Fl-Nr. 1303:	**74.000 €**

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 02.05.2023 und Auftrag vom 03.05.2023 durch das

Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling
– Vollstreckungsgericht –
Bismarckstr. 1
83022 Rosenheim

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 4-fach
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- 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 ausschließlich auf der offiziellen Internetseite der Justiz zugestimmt.

© 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

Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen das Urheberrecht.
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

2.2. Versteigerungsobjekt

Rimsting, FlNr. 1303, Landwirtschaftsfläche, Kapellenfeld zu 0,5761 ha

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim von Rimsting
Blatt 1373

Lfd. Nr. 41
FlNr. 1303
Kapellenfeld, Landwirtschaftsfläche zu 0,5761 ha

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 2
…

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

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 11 zu 17,19,20,21,22,29,37,40,41,42,45,46
Auflassungsvormerkung – Anspruch bedingt – für … und …, geb. …, geb. …, in Gütergemeinschaft; bedingt dem Überlebenden allein zustehend; gemäß Bewilligung vom 23.09.2004 URNr. 1292/04, Notar …, Bad Aibling; eingetragen am 17.11.2004

Lfd. Nr. 24 zu 41
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(AG Rosenheim – Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht, AZ: 801 K 9/23); eingetragen am 15.03.2023

© 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

2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(nicht bewertungsrelevant)

ⓘ **Hinweis:**
Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wieder gegeben.

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

2.5. Nutzung

Das Bewertungsgrundstück wurde am Ortstermin **landwirtschaftlich** als Grünland genutzt.

2.6. Ortstermin

Der Ortstermin fand am 31.05.2023 von
9:30 Uhr bis 10.00 Uhr statt.

Anwesend waren:

- Der Antragstellervertreter, Herr Rechtsanwalt S.
- der Sachverständiger Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Der Eigentümer und der verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwalt wurden mit Schreiben vom 15.05.2023 vom Termin informiert und hierzu geladen.

Folgende Geräte wurden eingesetzt:
- Digitale Spiegelreflexkamera

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

31.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

© 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

Verwendete Unterlagen und Literatur

2.7.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 03.05.2023
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.05.2023
Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Bodenschätzung vom 07.06.2023
Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für Rimsting vom Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim
Auskunft aus der Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim
Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim von 2021
Email des Bauamtes Rimsting vom 14.06.2023
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-recherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte der am Ortstermin anwesenden Person und von Behörden

2.7.2. Literatur

u. a.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber, 9.+10. Auflage)
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kröll / Hausmann)
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)
Immobilienwertermittlungsverordnung
Wertermittlungsrichtlinien
Bayerisches Landesamt für Steuern – Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung 02/2009

2.8. 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.

© 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. Wertrelevante Merkmale

3.1. Lagebeschreibung

3.1.1. Makrolage

Rimsting am Chiemsee
Die Gemeinde Rimsting befindet sich im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Rosenheim, ca. 564 m ü. d. M.
Der Luftkurort liegt am Chiemsee zwischen den Orten Prien am Chiemsee und Bad Endorf.
Das Gemeindegebiet erstreckt sich über 20 Quadratkilometer und verfügt mit seinen 49 Ortsteilen über etwa 4.000 Einwohner.
Durch Rimsting führt die Hauptverbindungsstraße um den Chiemsee und die Bahnlinie München-Salzburg.

Einzelheiten über Rimsting findet man ergänzend im Internet unter: www.rimsting.de

3.1.2. Mikrolage

Bewertungsobjekt
Das Bewertungsgrundstück liegt nordwestlich von Rimsting, im Ortsteil Hochstätt, südlich der Staatsstraße St 2093 in der Nähe der Abzweigung nach Sassau im Außenbereich.
Neben der Staatstraße St 2093 verläuft ein durch einen Grünstreifen getrennter, stellenweise mit Bäumen bepflanzter, öffentlicher Rad- und Fußweg (FlNr. 1303/3).

Man erreicht das Grundstück von der Staatsstraße her kommend nach etwa 25 m über die asphaltierte Gemeindestraße nach Sassau (FlNr. 1315). Es liegt an einem Osthang. südlich der Straße und befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.

Die Lage ist siedlungsnah und verfügt über eine gute wegemäßige Erschließung.

Die angrenzenden Grundstücke stellen ebenfalls landwirtschaftliche Flurstücke dar.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigefügt.

© 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

3.1.3. Verkehrsanbindung

Rimsting am Chiemsee hat eine ausreichende Infrastruktur.

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

3.1.4. Immissionen

Am Ortstermin waren keine Immissionen ersichtlich, die die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks wesentlich beeinflussen.
Hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes wird auf den Punkt. 3.2.6. des Gutachtens verwiesen.

3.1.5. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Bewertungsobjekt im Ortsteil Hochstätt, in siedlungsnaher Osthanglage im Außenbereich im Landschaftsschutzgebiet.

3.2. 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.

Im vorliegenden Gutachten wird deshalb eine für Rimsting-Hochstätt regional **standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Auf Anfrage teilte das Bauamt Rimsting mit, dass Untergrundverhältnisse und **Altlasten nicht** 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

pdf-Datei

3.2.1. Grundstücksbeschrieb

Das Flurstück Nr. 1303 ist vermessen, wobei der Grenzverlauf im Süden nicht abgemarkt ist.

Es hat eine Fläche von 0,5761 ha und ist polygon geschnitten. Der Grenzverlauf ist etwa geradlinig.
Im nordwestlichen Grundstückseck verfügt es über einen rechteckigen, etwa 4 m breiten und ca. 11 m tiefen Vorsprung.

Die Zufahrtsbreite im Nordosten an die Gemeindestraße nach Sassau beträgt rund 12 m.

Es verfügt über folgende Maße:

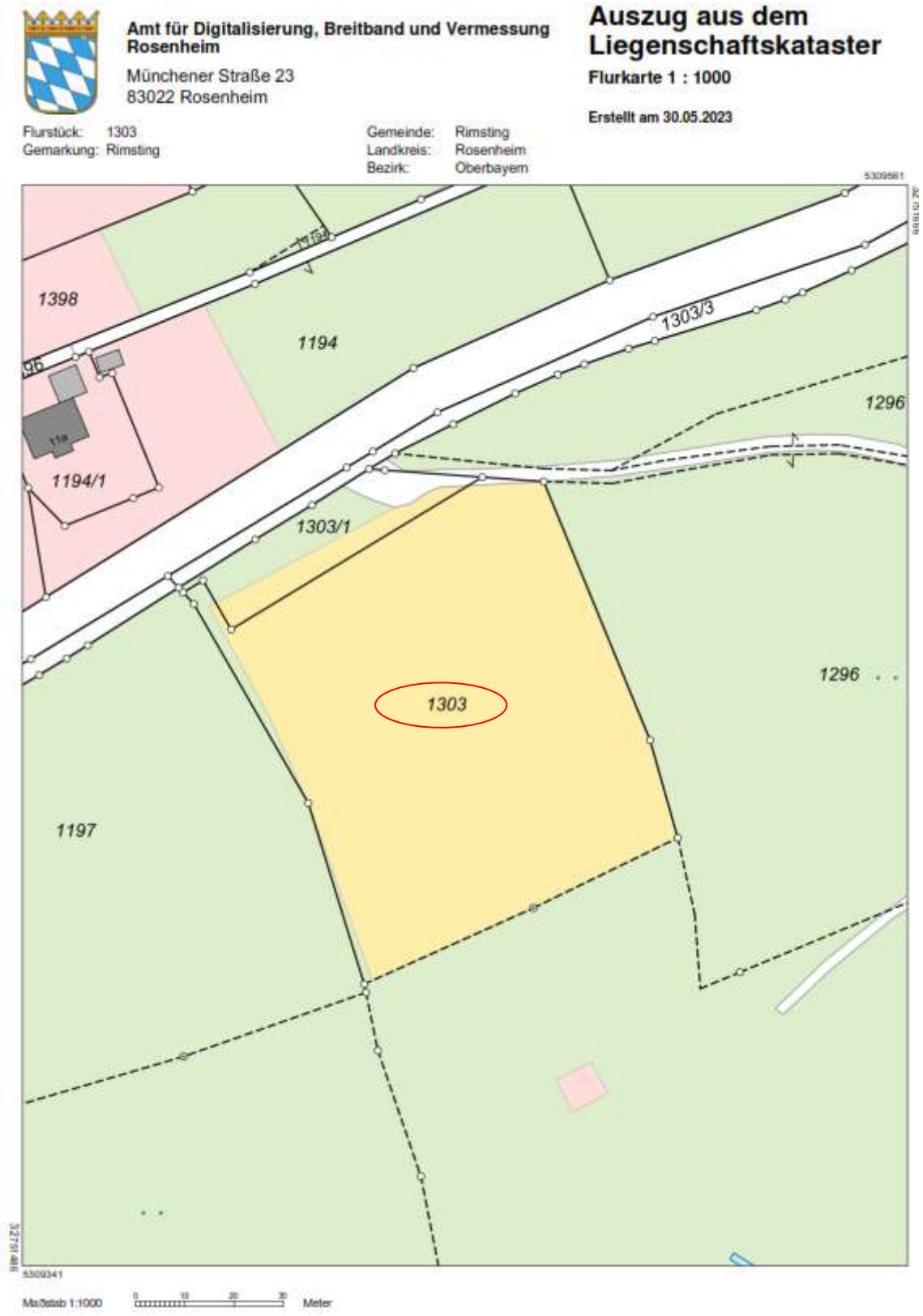
Breite Süden ca.	70 m
Breite Norden ca.	64 m
Länge Osten ca.	78 m
Länge Westen ca.	88 m

Das Grundstück hat ein Gefälle nach Osten und ist kuppeähnlich gestaltet.

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

3.2.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Lageplan (Kein Maßstab!)



© 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

3.2.3. Flächennutzungsplan, Bebauungsmöglichkeit

Gemäß Email der Gemeinde Rimsting vom 14.06.2023 ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.
Eine Bebauung kann ausgeschlossen werden.
Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.
Gemeindliche Auflagen zu dieser Fläche gibt es nicht.

3.2.4. Bodenschätzung

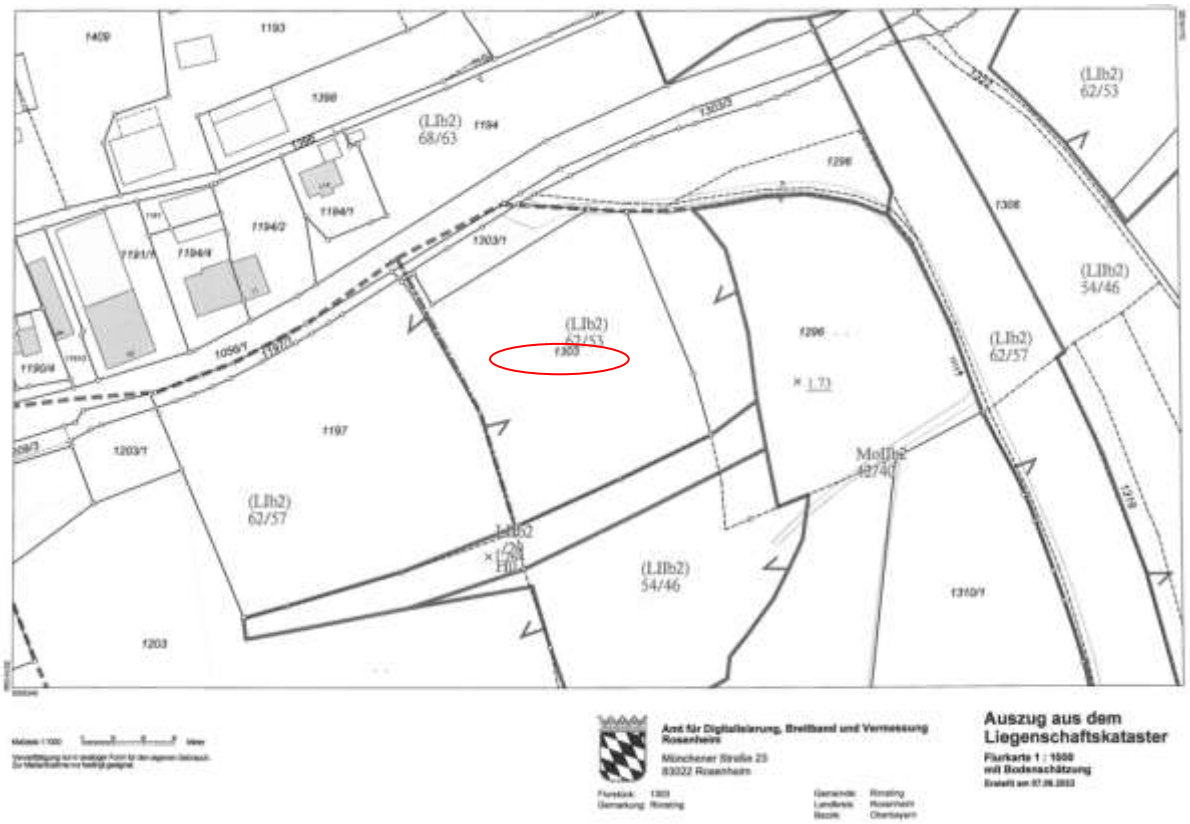
Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Bodenschätzung

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Rimsting Landkreis Rosenheim Bezirk Oberbayern
Lage:	Kapellenfeld
Fläche:	5.761 m²
Tatsächliche Nutzung:	5.631 m² Ackerland 130 m² Grünland
Bodenschätzung:	5.700 m² Grünland-Acker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9°-7°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 62 Grünlandzahl 53 Ertragsmesszahl 3021 49 m² Grünland-Acker (GrA) Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9°-7°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 62 Grünlandzahl 57 Ertragsmesszahl 28 Gesamtertragsmesszahl 3049

….

© 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



Karte 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

ⓘ **Allgemeine Erläuterung zur Bodenschätzung:**
(Auszug aus dem Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung 02/2009 – Bayer. Landesamt für Steuern)

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, lS = 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).

© 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

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 Trockenheits-anzeigern, 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 ≥ 7,9°C, günstige Klimastufe, entspricht einem Weinbauklima (Bodenseegegend; 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° bis 7,0°C, mittlere Klimastufe. Die Klimastufe b entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7 bis 8°C, also dem größten Teil Bayerns.

© 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

Klimastufe c = Durchschnittliche Jahreswärme 6,9° bis 5,7°C, ungünstige Klimastufe. Entspricht dem Klima der Mittelgebirgslagen.
Klimastufe d = Durchschnittliche Jahreswärme ≤ 5,6°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 m²) x Acker- bzw. Grünlandzahl / 100
Sie stellt eine der Grundlagen für die Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens dar.

3.2.5. Denkmalschutz

Liegt nicht vor.

3.2.6. Landschafts-, Naturschutzschutz, Biotop

Das Grundstück befindet sich im **Landschaftsschutzgebiet.**
Der nachstehende, nicht maßstabsgetreue Kartenauszug des Bayernatlas zeigt die Eintragungen hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes:

Landschaftsschutzgebiete (Schutzgebiete des Naturschutzes)

ID	LSG-00396.01
Name	Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG ("Chiemsee-Schutzverordnung")
Nr	OBB-02
Fläche ha	12135,332366

© 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

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Nutzung/Bestellung/ Bewirtschaftung von Flächen, welche im Landschaftsschutz-gebiet liegen, u. U. besondere Auflage zu beachten sind. Ziel ist es, die Landschaft in ihrer vorgefundenen Eigentümlichkeit und Einmaligkeit zu erhalten. Verboten sind z. B. alle Handlungen, die dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen oder die den Charakter des Gebiets verändern, wie z. B. Umgestaltung von Grünland zu Ackerland.

3.2.7. Pachtvertrag

Mangels Kooperation des Eigentümers ist **nicht bekannt**, ob das Grundstück verpachtet ist.
Ein zufällig am Ortstermin vorbei kommender Grundstücks-nachbar erwähnte, dass das Grundstück bisher vom Eigentümer selbst bestellt wurde. Diese Aussage ist ungeprüft.

3.2.8. Rechte und Belastungen

Es liegen keine bewertungsrelevanten Eintragungen vor.

3.2.9. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale

Waren am Ortstermin nicht ersichtlich.

© 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. Beurteilung

4.1. Bewertungsobjekt

Bei der Beurteilung dieser landwirtschaftlichen Fläche fallen die gute Erreichbarkeit und die siedlungsnahe Lage positiv auf.
Gemäß den Wertezahlen des Liegenschaftskatasters handelt es sich um ein Grundstück mit regional durchschnittlicher bis guter Bodenqualität.
Die Bestellung ist durch die Hanglage/Kuppe und die Situierung im Landschaftsschutzgebiet nicht optimal.
Letztere Gegebenheiten schränken die Zielgruppe etwas ein und wirken sich geringfügig wertmindernd aus.
Die Vermarktungschancen werden aufgrund des begrenzten Angebots als gut eingestuft.

4.2. Landwirtschaftliche Nutzflächen allgemein

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.

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.

© 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

4.3. Allgemeine Immobilienmarktsituation

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

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Mai 2023 3,75 % (www.bundesbank.de).
Die derzeitigen Finanzierungskonditionen für Käufer liegen laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt um die 3,5 %. Seit dem Jahreswechsel ist das mehr als eine Verdreifachung.
Das hat zur Folge, dass für viele Interessenten mit der Zinsanhebung in Verbindung mit einem hohen Preisniveau der Erwerb als auch der Bau einer Immobilie teurer und schwieriger wird.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex ist aktuell hoch. Sie lag im Mai 2023 bei 6,1 % (de.statista.com).
Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Mai 2023 5,5 %. In Bayern lag sie bei 3,25 % (de.statista.com).
Viele Wohninvestoren verhalten sich durch ansteigende Kreditkosten und die hohe Inflationsrate zunehmend zurückhaltend und abwartend.

Mit dem im Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg von Russland gegen die Ukraine gehen Flüchtlingsströme und Energie- sowie Lieferengpässe einher, die ganz Europa betreffen und weitreichende Folgen haben. Die daraus resultierenden finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen sind enorm.
Darüber hinaus beeinflusst der Fachkräftemangel viele Branchen.
Wie und ob deutsche Wirtschaftszweige diese Schwierigkeiten langfristig meistern, wird sich zeigen.
Eine eventuelle Insolvenzwelle würde sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer auswirken.
Der Immobilienmarkt reagiert zeitverzögert.
Der viele Jahre bisher am Markt zu erkennende, rasante Preisanstieg verliert deutlich an Dynamik, Preiseinbrüche sind ebenso zu beobachten wie die merkliche Reduzierung der

© 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

Bautätigkeit auf dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln, Neueinführung von Gesetzen, hoher Inflation sowie emporkletternder Rohstoffpreise.

Stand Mai 2023

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. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

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

- das Ertragswertverfahren (§ 8 ImmoWertV)
- 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.

5.1. 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 Verkaufsfälle u. a. aus der Kaufpreis-sammlung oder Bodenrichtwerte.

5.2. Schlussfolgerung

Im vorliegenden Fall wird das Grundstück mittels dem direkten bzw. indirekten **Vergleichswertverfahren** bewertet.
Vom regionalen Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim konnten mehrere Werte aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt 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

pdf-Datei

6. Ermittlung Bodenwert

Bodenwert Gem. Rimsting, Kapellenfeld Fl-Nr. 1303

5700 m² Grünland-Acker EMZ 62/53 , 49 m² Grünland-Acker EMZ 62/57 und 12 m² ohne Bonität, EMZ-Gesamt 3049

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für den Bereich Rimsting, BRW-Zone 68900060, für landwirtschaftlich genutzte Flächen beträgt: 13,00 €/m²

Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss ist eine Bonität für die Bodenrichtwerte nicht direkt ausgewiesen. Es wird auf gebietstypische Werte bei ortsüblichen, mittleren Bodenverhältnissen verwiesen. Nachdem es sich beim Bewertungsobjekt um etwa durchschnittliche Bonität innerhalb des Quartiers handelt, sind Anpassungen nicht notwendig. Die durchschnittliche Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen ist aktuell in etwa stabil. Auch im angrenzenden Landkreis Traunstein, Gemarkung Seeon-Seebruck bewegen sich die Preise auf ähnlichem Niveau.

Korrekturen:	0%	
	0,00	€/m²
Zum Wertermittlungsstichtag angepasster Bodenrichtwert	**13,00**	**€/m²**

Anpassung an die Bonität (EMZ) des Bewertungsgrundstückes

Nr.	Datum	Größe m²	EMZ	BRW €/m²	Besonderheit	Lagefaktor	Wertsteigerung %	€/m²	EMZ Korr.	€/m²
Richtwert s.o.		0	53	13,00		1	0	13,00	1	**13,00**

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

Nr.	Verkaufs Datum	Größe m² ger.	EMZ	VK-Preis €/m²	Besonderheit	Lagefaktor	Wertkorrektur ca. %	€/m²	EMZ Korr.	€/m²
1	Mrz 23	5300	46	8,92		1,00	0	8,92	1,15	10,26
2	Aug 22	6900	45	11,56		1,00	0	11,56	1,18	13,64
3	Aug 22	4200	39	13,22		1,00	0	13,22	1,36	17,98
4	Apr 22	5600	54	9,84		1,00	0	9,84	0,98	9,64
5	Apr 23	5800	53	12,00		1,00	0	12,00	1,00	12,00
6	Dez 21	4600	20	13,00	nicht vergleichbar					

Mittelwert der Vergleichswerte:	**12,70**
Standardabweichung:	2,99
	23,50%

© 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

Nachdem die Preise aktuell relativ stabil sind, wird auf eine Wertkorrektur verzichtet.

Verkehrswert Gem. Rimsting, Kapellenfeld, Fl-Nr. 1303

Hochgerechneter Bodenrichtwert	13,00 €/m²
Berechnete Vergleichswerte im Mittel	12,70 €/m²
Durchschnittlicher Bodenwert	12,85 €/m²
gerundeter Bodenwert	12,90 €/m²

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale

5761 m² x 12,90 €/m² = 74.317 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
	74.317 €
Verkehrswert Fl-Nr. 1303 abgerundet	**74.000 €**

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

7. Verfasserklausel

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

Traunstein, den 05.07.2023

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

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. Anlagen

8.1. Fotos

Abb. 1: Staatstraße St 2093, Geh- /Radweg, Blick nach Osten, Abzweigung zur Gemeindestraße Richtung Sassau

Abb. 2: Staatsstraße St 2093, Geh- und Radweg, Blickrichtung westlich Richtung Hochstätt

© 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. 1303 – Bewertungsgrundstück (roter Pfeil)

Abb. 4: FlNr. 1303 – Blickrichtung Osten (rote Linie ungefährer Grenzverlauf), Gefälle

© 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. 5: FlNr. 1303 – Blickrichtung Südosten (rote Linie ungefährer Grenzverlauf)

Abb. 6: FlNr. 1303 – Blickrichtung Süden (rote Linie ungefährer Grenzverlauf)

© 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. 1303 - Blickrichtung Norden, Siedlung Hochstätt

Abb. 8: FlNr. 1303 – Blickrichtung Norden, östliche Grundstücksgrenze (rote Linie ungefährer Grenzverlauf)

© 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. 1303 – Blickrichtung Nordwesten

pdf-Da

© 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