

# Finanzhaus Sedlmeier

Amtsgericht Rosenheim  
Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht  
Bismarkstr. 1  
**83022 Rosenheim**

Bahnhofstr. 20  
83091 Bad Endorf

Telefon: 08039-9071541

Datum: 30.01.2026  
Az.: 2026-0004-PROSA

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das als **Grünland genutzte Grundstück**  
in **83052 Bruckmühl, Flurstück 2277/2**



im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Az. des Gerichts: 801 K 10/25  
Wertermittlungstichtag: 17.12.2025

### Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten inkl. Anlagen:

---

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.1.1	Großräumige Lage .....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>8</b>
3.1	Grundstücksdaten .....	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
3.3	Bodenwertermittlung .....	9
3.3.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	9
3.4	Vergleichswertermittlung.....	13
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	13
3.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	13
3.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	14
3.5	Verkehrswert .....	15
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>17</b>
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	17
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	17
4.3	Verwendete fachspezifische Software .....	17
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>17</b>

---

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Grünland
Objektadresse:	Flurstück 2277/2 83052 Bruckmühl
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts Bad Aibling – Band 20, Blatt 951, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Götting, Flurstück 2277/2, Fläche 1025 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, vom 07.11.2025 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswerts des oben bezeichneten Beschlagnahmeobjektes angeordnet.
Wertermittlungsstichtag:	17.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	17.12.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.12.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Die Besichtigung des Grundstücks erfolgte am Tag der Begehung durch den Sachverständigen und umfasste eine rein visuelle Begutachtung in einem für die Bewertung ausreichenden Umfang. Es wurden keine technischen oder geotechnischen Untersuchungen durchgeführt, und es wurden keine Bodenproben entnommen.</p> <p>Für die Dokumentation und fotografische Erfassung wurde ein iPhone 16 Pro verwendet. Beim Ortstermin konnten keine Grenzsteine gefunden werden. Die Grundstücksgrenzen wurden jedoch mithilfe der Geolokalisationsdaten aus dem BayernAtlas plausibilisiert.</p> <p>Die Wertermittlung basiert auf den während des Ortstermins gewonnenen Erkenntnissen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sie erfolgt unter der Annahme, dass das Grundstück lastenfrei ist. Hinweise auf Altlasten, Schadstoffe oder sonstige wertmindernde Belastungen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.</p> <p>Diese Wertermittlung stellt keine geotechnische Untersuchung oder Umweltanalyse dar, sondern spiegelt den optisch erkennbaren Zustand des Grundstücks zum Bewertungsstichtag wider. Hinweise auf potenzielle Einschränkungen wurden, soweit möglich, berücksichtigt.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	Anwesend war der Sachverständige Herr Manfred Sedlmeier, sowie ein Antragsgegner des Zwangsversteigerungsverfahrens (Name wird aus Gründen des Datenschutzes nicht angegeben)
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben

---

gemacht.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug vom 12.02.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.01.2026
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 27.01.2026 vom Gutachterausschuss Landratsamt Rosenheim
- Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten von 2024 vom Gutachterausschuss Landratsamt Rosenheim
- Immobilienmarktbericht des oberen Gutachterausschusses 2024
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses Landkreis Rosenheim 2024
- Kartenmaterial BayernAtlas
- Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
- Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internetrecherchen
- Mündliche u. schriftliche Auskünfte von Behörden, Gemeinden sowie dem AELF Rosenheim

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Das Gutachten wurde ausschließlich vom Sachverständigen erstellt.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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.

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins. Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Versteigerungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können. Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Rosenheim
Ort und Einwohnerzahl:	Götting (ca. 1.480 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Landwirtschaftsfläche handelt, wird auf die Darstellung der Verkehrsanbindung wie Bus, Bahn und Flughafen verzichtet. Die Entfernung des Bewertungsobjekts beträgt nach Bad Aibling ca. 7 km Rosenheim ca. 15 km München ca. 52 km.
Makrolage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bundesland Bayern, im Ortsteil Götting des Marktes Bruckmühl, Landkreis Rosenheim. Der Landkreis erstreckt sich über eine Fläche von 1.439 km <sup>2</sup> und

---

zählt rund 268.000 Einwohner, was einer Bevölkerungsdichte von etwa 186 Einwohnern pro km<sup>2</sup> entspricht. Diese mittlere Besiedlungsdichte verdeutlicht die harmonische Verbindung von ländlichem Raum und wirtschaftlicher Dynamik. Götting liegt im westlichen Teil des Landkreises Rosenheim im oberbayerischen Voralpenland, einer Region mit tief verwurzelter landwirtschaftlicher Tradition und hoher Bodenbonität.

Die Region um Götting ist geprägt von einer vielseitigen Agrarstruktur, die sowohl intensive Grünlandbewirtschaftung als auch ertragreichen Ackerbau umfasst. Aufgrund der günstigen klimatischen Bedingungen im Mangfalltal und der hochwertigen Bodenbeschaffenheit eignet sich das Gebiet hervorragend für die landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere für den Anbau von Getreide, Mais sowie für die Futtergewinnung im Rahmen der Milchwirtschaft.

Die verkehrstechnische Anbindung von Götting ist als hervorragend zu bewerten und unterstützt die wirtschaftliche Effizienz landwirtschaftlicher Betriebe maßgeblich. Über die nahegelegene Anschlussstelle Bad Aibling zur Bundesautobahn A8 (München-Salzburg) sowie die Staatsstraße St 2078 ist eine schnelle Erreichbarkeit der regionalen Absatzmärkte und Verarbeitungszentren gewährleistet. Die strategisch vorteilhafte Lage zwischen den Wirtschaftszentren Rosenheim und München sichert zudem eine beständige Nachfrage nach lokal produzierten Agrargütern.

Insgesamt bietet die Makrolage von Götting durch ihre Einbettung in ein prosperierendes landwirtschaftliches Umfeld und die exzellente infrastrukturelle Erschließung erstklassige Rahmenbedingungen für die agrarwirtschaftliche Nutzung. Die Makrolage wird als sehr gut geeignet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bewertet.

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

#### Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich des Ortsteils Thalham. Bei der zu bewertenden Fläche handelt es sich um eine Grünlandfläche, die am östlichen Rand der bestehenden Bebauung des Bachwiesenwegs liegt. Die Fläche ist in eine landwirtschaftlich genutzte Niederung eingebettet, die durch den Bachlauf und die umliegenden Wiesenflächen geprägt ist. Die Zufahrt für landwirtschaftliches Gerät ist über den Bachwiesenweg sowie angrenzende Wirtschaftswege unmittelbar gewährleistet.

Die nähere Umgebung ist durch eine homogene landwirtschaftliche Nutzung, sowie westlich anschließendem Wohngebiet charakterisiert. Die umliegenden Flächen werden intensiv als Futtergrundlage genutzt, was auf eine gute Standorteignung für Grünland hinweist. Der Markt Bruckmühl und die angrenzende Stadt Bad Aibling weisen eine hohe Dichte an landwirtschaftlichen Betrieben auf, wodurch eine nachhaltige Pachtanfrage sowie eine langfristige Sicherung der Bewirtschaftung gegeben sind.

Sozioökonomisch profitiert die Fläche von der allgemeinen Stabilität des Landkreises Rosenheim. Die hohe Nachfrage nach regionalen Erzeugnissen und die Begrenztheit verfügbarer landwirtschaftlicher Flächen in dieser Gunstlage sichern die Werthaltigkeit des Objekts. Für landwirtschaftliche Investoren oder zur

---

Arrondierung bestehender Betriebe bietet die Fläche am Bachwiesenweg eine solide und wirtschaftlich attraktive Basis. Die Mikrolage wird aufgrund der guten Erreichbarkeit und der natürlichen Standortbedingungen für die landwirtschaftliche Nutzung als gut beurteilt.

Topografie:

Die Topographie der Fläche ist als eben bis leicht geneigt zu beschreiben, was eine unproblematische Bewirtschaftung mit moderner Landtechnik ermöglicht.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront:  
ca. 42 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 28 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 1025,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
dreieckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr)

Straßenausbau:

Straße mit asphaltierter Fahrbahn

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzverhältnisse: Die Grundstücksgrenzen sind vor Ort klar erkennbar und folgen im Wesentlichen der bestehenden Topografie. Die Einfriedung erfolgt an zwei Seiten zweckmäßig durch einen Elektrozaun (Weidezaun). An der Ostseite ist das Grundstück durch eine Hecke und Maschendrahtzaun gegenüber den Nachbarparzellen abgegrenzt.

Besonderheiten (Gewässer): Nach Süden hin wird das Grundstück durch den Mühlbach begrenzt. Die Uferlinie dieses Gewässers stellt die natürliche Grundstücksgrenze dar. Laut BayernAtlas befindet sich das Bewertungsgrundstück selbst nicht im Gebiet Hqhäufig – lediglich der angrenzende Mühlbach ist als solches ausgewiesen. Als Gewässer dritter Ordnung unterliegt der Randstreifen den Bestimmungen des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG). Dies ist insbesondere bei der Bewirtschaftung (Düngeabstände, Umbruchverbot) zu berücksichtigen.

Nachbarliche Gemeinsamkeiten: Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine wertbeeinflussenden nachbarlichen Gemeinsamkeiten, Überbauten oder gemeinschaftlichen baulichen Anlagen ersichtlich.

Bodenschätzung:

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß der amtlichen Bodenschätzung als Grünland (Gr) klassifiziert. Die Bodenart wird als Lehm (L) ausgewiesen und der Bodenstufe II zugeordnet. In Verbindung mit der Klimastufe 7,9° – 7,0° C(b) und der Wasserstufe 2 ergibt sich eine Grünlandgrundzahl von 54 sowie eine

---

Grünlandzahl von 50.

Standortqualität: Diese Kennzahlen belegen eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit des Standorts. Die Einstufung als Lehmboden der Bodenstufe II unterstreicht eine überdurchschnittliche Bodenqualität, die sich durch eine gute Nährstoffversorgung und ein günstiges Wasserhaltevermögen auszeichnet. Damit bietet die Fläche optimale Voraussetzungen für eine nachhaltige und intensive Grünlandbewirtschaftung im bayerischen Voralpenland.

Altlasten:

Zum Zeitpunkt der Bewertung liegen keine Untersuchungen, insbesondere keine Bodengutachten, hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen vor. Auf Basis der verfügbaren Informationen wird von einem unbelasteten Grundstück ausgegangen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grund – und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 12.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Götting, Band 20, Blatt 951, keine wertbeeinflussende Eintragung.

Auf Anführung von Abteilung III wird auftragsgemäß verzichtet.

Herrschermerke:

Die dem Sachverständigen vorliegenden Unterlagen enthalten keine Hinweise auf Herrschermerke.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Denkmalschutz:

Laut den öffentlich zugänglichen Daten des Bayerischen Denkmal-Atlas sowie schriftlicher Auskunft der Gemeinde Bruckmühl vom 22.01.2026 sind auf dem Grundstück keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler verzeichnet. Einschränkungen der Nutzbarkeit aus denkmalschutzrechtlichen Gründen sind daher derzeit nicht erkennbar.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Flächen der Land und Forstwirtschaft dargestellt (vgl. Anlage 2).

---

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

“reine” landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung liegen dem Sachverständigen keine schriftlichen Nachweise oder Informationen über bestehende Pachtverhältnisse vor. Die Befragung der Beteiligten im Rahmen des Ortstermins ergab keine gesicherten Erkenntnisse über eine Fremdnutzung oder laufende Pachtverträge. Für die Wertermittlung wird daher angenommen, dass die Fläche eigengenutzt wird.

## 3 Ermittlung des Verkehrswerts

### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück in 83052 Bruckmühl, Flurstück 2277/2 zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Götting	20	951	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Götting		2277/2	1.025 m <sup>2</sup>

### 3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder

sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 3.3 Bodenwertermittlung

Die herangezogenen Vergleichswerte wurden hinsichtlich der Bodengüte auf eine einheitliche Grünlandzahl von 50 wertmäßig angepasst, um die Vergleichbarkeit mit dem Bodenrichtwert herzustellen. Zum Zwecke der Anonymisierung und aus datenschutzrechtlichen Gründen wurden die Kaufdaten, Kaufpreise sowie die Grundstücksflächen der Vergleichsobjekte gerundet. Dies dient dazu, für Dritte eine Identifizierung der konkreten Grundstücke zu unterbinden, da der Sachverständige zur weitestmöglichen Anonymisierung der Vergleichsdaten verpflichtet ist. Die vorgenommenen Rundungen haben keinen Einfluss auf die Wertermittlung. Die originären Kaufpreisauskünfte verbleiben in der Hausakte des Sachverständigen.

#### 3.3.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.8	Vergleichs- kaufpreis Nr.7	Vergleichs- kaufpreis Nr.6	Vergleichs- kaufpreis Nr.5
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m²]	gesucht	17,00	17,00	9,50	15,00
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei	frei	frei
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m²]		17,00	17,00	9,50	15,00
Stichtag	17.12.2025	01.01.2024	31.03.2025	30.06.2025	30.06.2025
Anpassungsfaktor	—	1,00	1,00	1,00	1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Entwicklungsstufe Anpassungsfaktor	landwirtschaftliche Fläche / Grünland —	Landwirt- schaftliche Fläche 1,00	Grünland 1,00	Grünland 1,00	Grünland 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Nutzungsart Anpassungsfaktor	keine Angabe —	keine Angabe 1,00	keine Angabe 1,00	keine Angabe 1,00	keine Angabe 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Fläche (m²) Anpassungsfaktor	1.025 —	keine Angabe 1,00	1800 1,00	5000 1,00	4400 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Gewicht		1,00	1,00	0,50	1,00
angepasster Vergleichswert/-preis × Ge- wicht [€/m²]		0,00	0,00	0,00	0,00

## Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

### LQ1

Gemäß Lage: keine Angabe

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 28.01.2026

### LQ2

Gemäß Lage: 83620 Feldkirchen-Westerham Gemeindebereich,

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 27.01.2026

### LQ3

Gemäß Lage: 83104 Tuntenhausen Gemeindebereich,

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 27.01.2026

### LQ4

Gemäß Lage: 83064 Raubling Gemeindebereich,

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 27.01.2026

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.4	Vergleichs- kaufpreis Nr.3	Vergleichs- kaufpreis Nr.2	Vergleichs- kaufpreis Nr.1
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m <sup>2</sup> ]	gesucht	12,10	15,30	12,81	17,00
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei	frei	frei
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m <sup>2</sup> ]		12,10	15,30	12,81	17,00
Stichtag	17.12.2025	30.06.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
Anpassungsfaktor	—	1,00	1,00	1,00	1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	Grünland	Grünland	Grünland	Grünland
Anpassungsfaktor	—	1,00	1,00	1,00	1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Nutzungsart	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe
Anpassungsfaktor	—	1,00	1,00	1,00	1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.025	5900	3300	5900	4200
Anpassungsfaktor	—	1,00	1,00	1,00	1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m <sup>2</sup> ]		0,00	0,00	0,00	17,00
Gewicht		0,50	1,00	1,00	1,00
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		0,00	0,00	0,00	17,00

## Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

### LQ1

Gemäß Lage: 83104 Tuntenhausen Gemeindebereich,  
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 27.01.2026

### LQ2

Gemäß Lage: 83043 Bad Aibling Gemeindebereich,  
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 27.01.2026

### LQ3

Gemäß Lage: 83075 Gemeindebereich Bad Feilnbach,  
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 27.01.2026

### LQ4

Gemäß Lage: 83052 Gemeindebereich Bruckmühl,  
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 27.01.2026

## Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

(vgl. § 9 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV)

Aus der Gesamtheit der angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte bzw. -preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Ein Ausschluss von Kaufpreisen erfolgte nicht, da keine nicht ersichtlichen Besonderheiten vorlagen.

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise		104,91 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte	:	7,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>14,99 €/m<sup>2</sup></b>

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der objektspezifisch angepasste **beitragsfreie** Bodenrichtwert verwendet. Der Werteeinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
vorläufiger relativer beitragsfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		14,99 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen beitragsfreien Bodenwert	-	4,50 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>10,49 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1.025,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>10.752,25 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>10.752,25 €</b>
	<b>rd.</b>	<b><u>10.800,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2025 insgesamt

**10.800,00 €**.

---

### - Zu- und Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
prozentuale Schätzung: -30,00 %	-4,50 €
Summe	-4,50 €

Das Bewertungsobjekt weist mit einer Grundstücksgröße von lediglich 1.025 m<sup>2</sup>, einem dreieckigen Zuschnitt sowie der Lage an einem Gewässer dritter Ordnung drei wesentliche wertmindernde Merkmale auf, die einen Abschlag vom rechnerisch ermittelten Bodenwert rechtfertigen.

Nach Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Randnummer 6.4.6.6, bietet ein rechteckiges Grundstück mit geraden Grenzverläufen die besten Bewirtschaftungsvoraussetzungen, während dreieckige Grundstücke und Grenzversprünge zu Nachteilen führen. Die dreieckige Grundstücksform bewirkt bei landwirtschaftlicher Nutzung erhebliche Bewirtschaftungserschwernisse. Der Anteil an Vorgewenden und Randstreifen ist relativ zur Gesamtfläche deutlich erhöht, die Maschinenführung wird durch spitzwinklige Ecken ineffizient, da zusätzliche Wendevorgänge erforderlich sind und die Furchenlängen verkürzt werden. Hinzu kommen Mindererträge durch unvermeidbare Überlappungen und Fehlstellen in den Spitzen sowie ein erhöhter Zeitbedarf je Flächeneinheit. Nach Fischer und Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, 2019, Kapitel 6.7.1, können die relativen Bewirtschaftungsmehraufwendungen bei ungünstigem Zuschnitt bis zu 22 Prozent des Rohertrages betragen, wie anhand eines konkreten Berechnungsbeispiels mit der Methode nach Beckmann und Huth nachgewiesen wird.

Mit einer Grundstücksgröße von nur rund 0,1 ha liegt das Bewertungsobjekt zudem deutlich unter der Mindestfeldblockgröße von 3.000 m<sup>2</sup> gemäß den geltenden Förderrichtlinien, was zum Ausschluss von Flächenprämien führt. Die Fläche ist dem Bereich der unwirtschaftlichen Kleinstflächen zuzuordnen, bei denen die relativen Bewirtschaftungskosten je Hektar überproportional ansteigen. Kleiber verweist in Randnummer 2.2.4 auf die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Hildburghausen aus dem Grundstücksmarktbericht 2012, wonach bei Ackerflächen bereits bei einer Flächengröße von zwei Hektar gegenüber einem Hektar ein Koeffizient von 0,95 anzusetzen ist und dieser bei weiter abnehmender Flächengröße progressiv sinkt. Bei Flächen deutlich unter einem Hektar ist daher von einer erheblichen Wertminderung auszugehen.

Erschwerend kommt hinzu, dass das Grundstück an seiner längsten Seite an ein Gewässer dritter Ordnung angrenzt. Nach Art. 21 BayWG ist entlang von Gewässern ein Gewässerrandstreifen von fünf Metern einzuhalten, innerhalb dessen erhebliche Nutzungseinschränkungen bestehen. In diesem Bereich ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln untersagt beziehungsweise stark eingeschränkt. Bei der ohnehin geringen Grundstücksgröße und dem ungünstigen Zuschnitt führt dieser Gewässerrandstreifen zu einer weiteren erheblichen Reduzierung der effektiv nutzbaren und vollwertig bewirtschaftbaren Fläche. Darüber hinaus ist mit witterungsbedingten Vernässungen und erschwertem Maschineneinsatz im ufernahen Bereich zu rechnen.

Die Kombination aus Dreieckszuschnitt, Kleinstfläche und Gewässerlage verstärkt die wertmindernden Effekte überproportional. Nach Fischer und Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, 2019, Seite 562, wirkt sich bei kleinen Flächen ein Abweichen von der Idealform stärker aus als bei größeren Besitzungen. Die Fläche ist weder selbstständig wirtschaftlich zu bewirtschaften noch als Arrondierungszukauf für einen Nachbarn besonders attraktiv, da der ungünstige Zuschnitt und die Gewässerlage auch nach einer Zusammenlegung weiter wertmindernd wirken.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist ein Abschlag von 30 Prozent vom rechnerisch ermittelten Bodenwert gutachterlich vertretbar und sachlich begründet. Dieser setzt sich zusammen aus den Bewirtschaftungserschwernissen durch den dreieckigen Zuschnitt, der eingeschränkten Nutzbarkeit und fehlenden Förderfähigkeit aufgrund der Kleinstflächeneigenschaft sowie den Nutzungseinschränkungen durch die Lage am Gewässer dritter Ordnung.

### 3.4 Vergleichswertermittlung

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

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>10.800,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>10.800,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>10.800,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>10.800,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>10.800,00 €</b>

#### 3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### 3.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugsgröße bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugsgröße ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der

---

allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

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

### **3.4.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe**

#### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)**

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

#### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)**

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

#### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

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

#### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

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

#### **Zu-/Abschläge**

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B.

---

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### 3.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **10.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Grünland genutzte Grundstück in 83052 Bruckmühl, Flurstück 2277/2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Götting	951	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Götting		2277/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2025 mit rd.

**10.800 €**

**in Worten: zehntausendachthundert Euro**

geschätzt.

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

Bad Endorf, den 30. Januar 2026

---

Sachverständiger

Sedlmeier Manfred

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den

---

Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

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

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

Digitale Ausfertigung

---

## 4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

### 4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [2] Marktbericht oberer Gutachterausschuss 2024
- [3] HLBS Fachwissen Plus – online
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Onlinewissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [5] Sprengnetter/Kierig/Drießen Marktdaten und Praxishilfen – online
- [6] Sprengnetter Bodenwertdaten – Flächen der Landwirtschaft (3.10.21 ff.)

### 4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.12.2025) erstellt.

## 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 3: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1 : 50000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Regionalkarte im Maßstab ca. 1:10000
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 4



Bildposition 1



Bildposition 1 - Blickrichtung Süden (1)

**Anlage 1: Fotos**

Seite 2 von 4



Bildposition 1 - Blickrichtung Westen (2)



Bildposition 2

---

**Anlage 1: Fotos**

Seite 3 von 4



Bildposition 2 - Blick Richtung Osten (3)



Bildposition 2 - Blick Richtung Süden (4)

---

**Anlage 1: Fotos**

Seite 4 von 4



Bei Bildposition 2 (südlich) - Grundstücksgrenze - Mühlbach



Blick über das komplette Grundstück

---

**Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

Seite 1 von 1



**Anlage 3: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



Anlage 4: Auszug aus der Regionalkarte im Maßstab ca. 1:10000

Seite 1 von 1



Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500

Seite 1 von 1

