

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



Abb. 3: FINr. 4442 – Teilbereich: Aufwuchs, Bestockung, Blick Süd nach Nord, Schadh Holz (beispielhaft)



Abb. 4: FINr. 4442 – Teilfläche mit Grundstücksenke

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



Abb. 5: FINr. 4442 – Teilabschnitt: Aufwuchs (beispielhaft)



Abb. 6: FINr. 4442 – Teilabschnitt, Beispiel Bestockungsgrad

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



Abb. 7: FINr. 4442 – Beispiel Schadholz

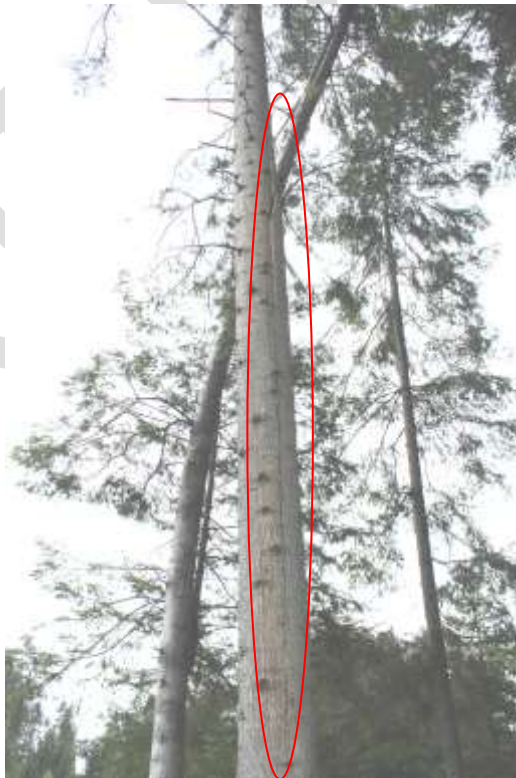


Abb. 8: FINr. 4442 – Beispiel Schadholz, gespaltener Stamm

4.3. FINr. 4424/4: Streuwiese, Moor (Moos), Eggermoos

4.3.1. Mikrolage FINr. 4424/4

Das Grundstück verfügt über keine Anbindung an eine öffentliche Straße und über kein Geh- und Fahrrecht.

Man erreicht das Flurstück aus Richtung Halfing kommend über die Holzhamer Straße. Nach dem Anwesen Egg 21 fährt man noch etwa 130 m auf der Holzhamer Straße weiter. Nun liegt südlich der Straße das Flurstück Nr. 4394. Das Bewertungsgrundstück grenzt südlich daran an bzw. liegt in zweiter Reihe davon.

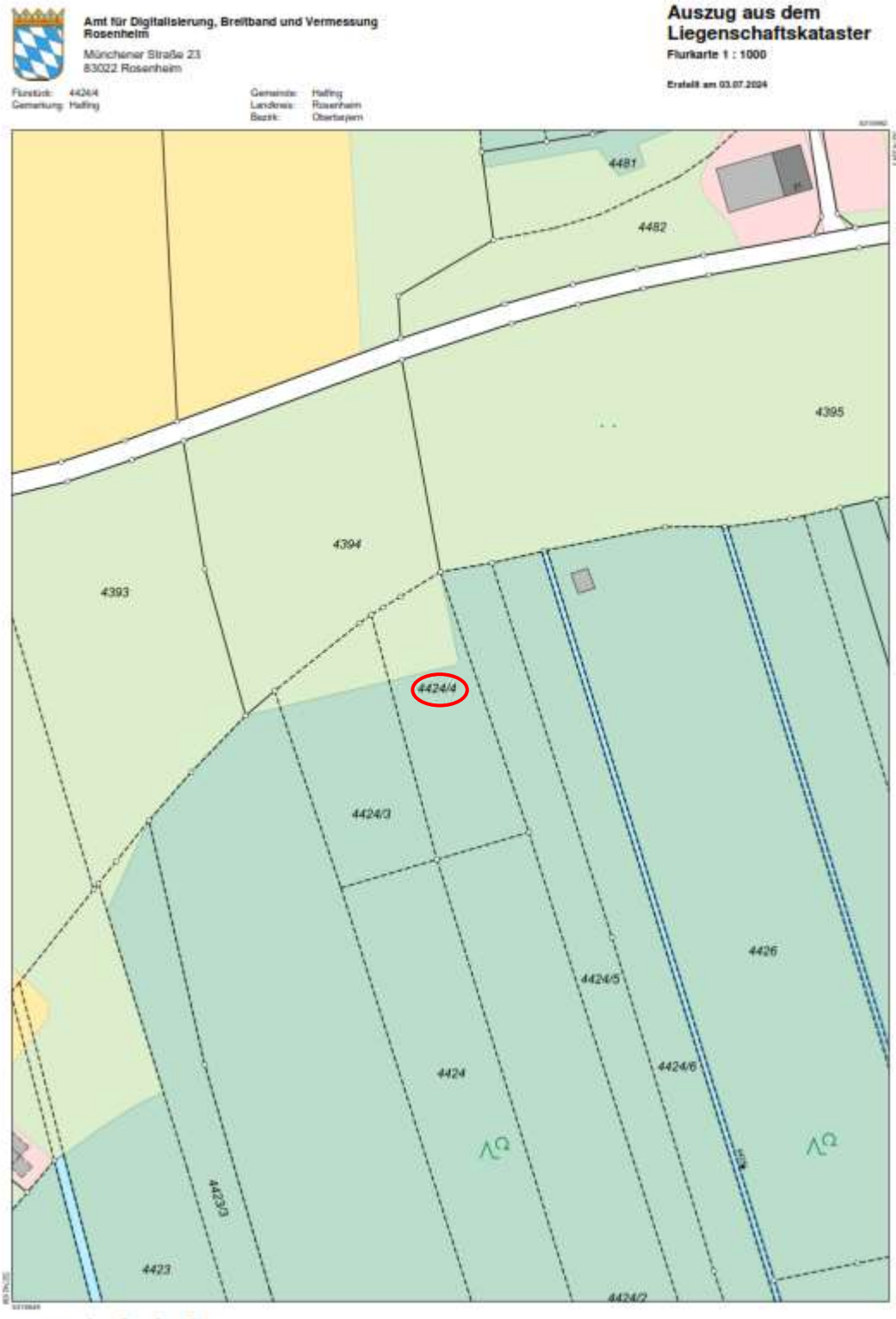
Das nachfolgende Luftbild des BayernAtlas zeigt die Situierung.



Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude- u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

4.3.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FINr. 4424/4 (nicht maßstabsgetreu)



4.3.3. Grundstücksmerkmale FINr. 4424/4

① Hinweis

Laut Aussage von Herrn A. L. verbietet der Eigentümer des Nachbargrundstückes FINr. 4394 den Zutritt über sein Areal. Daher war am Ortstermin kein Abschreiten möglich. Die nachfolgende Beschreibung ist daher unvollständig.

Das trapezförmig geschnittene Grundstück verfügt über 0,2120 ha, wobei die Grundstücksgrenzen nicht abgemarkt sind.

Die Fläche ist größtenteils bewaldet. Nur eine geringe Fläche im Norden ist allem Anschein nach Streuwiese.

Aufgrund mangelnder Zufahrt ist das Bewertungsgrundstück seit etwa **30 Jahren nicht bewirtschaftet/gepflegt**.

Gemäß Angaben von Herrn A. L. besteht der Aufwuchs aus Wildanflug und der Untergrund ist nass. Aus der Ferne waren Fichten, Kiefern, Birken sowie Gestrüpp erkennbar.

Laut Bodenschätzung herrschen feuchte und moorige Untergrundverhältnisse.

4.3.4. Bodenschätzung FINr. 4424/4

Bodenschätzung FINr. 4424/4:

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Halfing Landkreis Rosenheim Bezirk Oberbayern
Lage:	Egger Moos
Fläche:	2.120 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1.560 m ² Forstwirtschaftsfläche 560 m ² Grünland
Bodenschätzung:	560 m ² Grünland (Gr), Moor, Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9°-7,0°C (b), Wasserstufe (4)

4.3.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FINr. 4424/4

Der südliche Grundstücksbereich ist als **Biotopfläche** (Flachland) ausgewiesen. Im Allgemeinen werden hierdurch die Nutzung bzw. die Bewirtschaftung des Grundstücks eingeschränkt. Es bestehen u. U. Auflagen, die beachtet werden müssen.

Bestimmungen über gesetzlich geschützte Biotope sind im § 30 im Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) geregelt.

Mögliche Bewirtschaftungsauflagen ergeben sich aus den einschlägigen Schutzgebietsverordnungen.

Im nachfolgenden, nicht maßstabsgetreuen Kartenausschnitt des BayernAtlas ist die entsprechende Fläche hellrosa markiert.

FINr. 4424/4



Verkehrswertgutachten 803 K 12/24
Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

4.3.6. Erschließung FINr. 4424/4

Das Grundstück ist nicht erschlossen.

4.3.7. Baurechtliche Gegebenheiten FINr. 4424/4

Auf dem Grundstück befindet sich kein Gebäude.
Das Bewertungsgrundstück liegt im **Außenbereich**
(§ 35 BauGB).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Halfing stellt das
Bewertungsgrundstück als **Feuchtfäche, Streuweise** Art. 6d1
BAYNATSCHG dar.

4.3.8. Miet-/Pachtvertrag FINr. 4424/4

Gemäß Angaben von Herrn A. L. am Ortstermin ist das Flurstück
nicht verpachtet. Es wird seit etwa 30 Jahren nicht genutzt.

4.3.9. Rechte und Belastungen FINr. 4424/4

Es liegen keine bewertungsrelevanten Eintragungen vor.

4.3.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FINr. 4424/4

Waren am Ortstermin nicht ersichtlich.

4.3.11. Beurteilung FINr. 4424/4

Das Flurstück befindet sich im Außenbereich.
Die bislang mangelnde rechtliche Zufahrtsmöglichkeit, die
Größe, die Biotopteilfläche, die jahrelange nicht durchführbare
Grundstückspflege und die Bodenschätzung wirken sich
nachteilig auf den Absatz aus.

4.3.12. Wertermittlungsmethode FINr. 4424/4

Vergleichswertverfahren

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

4.3.13. Ermittlung Bodenwert FINr. 4424/4

3. Vergleichswert Gem. Halfing FINr. 4424/4, Streuwiese, Moor, Moos

Der Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim veröffentlicht auf Anfrage für das Bewertungsgrundstück als Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für landwirtschaftl. Fläche mit einer Grünlandzahl von 50 einen Bodenrichtwert von 14 €/m².

Dieser Wert ist für das Bewertungsobjekt ungeeignet und wird entsprechend wie folgt abgeleitet.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim stellt in den Erläuterungen und ergänzenden Angaben zu den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 unter Punkt C: Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft folgendes dar:

4. Forstflächen ohne Bestockung (Landkreis 2,50 - 6,00 €/m² -> im Mittel 4,25 €/m²)

6: Geringstwertige Flächen

Für Flächen die i.d.R. nicht mehr für herkömmliche land- und forstwirtschaftliche Nutzungen geeignet sind (Unland, Geringstland, Almflächen, Moor, Feuchtfächen, Filzenwald, Streuwiesen, usw.): 1,50 - 5,50 €/m² (Nachrichtlich: Kauffälle i.M. rd. 3,50 €/m²)

Aufgrund der vorgenannten Werte aus dem Landkreis ergibt sich ein Mittelwert für geringstwertige Flächen von gerundet:

3,50 €/m²

Zum Wertermittlungsstichtag angepasster Bodenrichtwert

3,50 €/m²

Anpassung an das Bewertungsgrundstück

Nr.	Datum	Größe m ²	BRW €/m ²	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- steigerung %	€/m ²	€/m ²
	Richtwert s.o.	0	3,50		1,00	0	3,50	3,50

Anpassung von Vergleichswerten (Kaufpreissammlung) nach Wertkorrektur seit dem Verkauf und nach Wertfaktor (Besonderheit).

Bei den verwendeten Kaufpreisen handelt es sich um Moorflächen, Biotop, FFH-Gebiet etc. aus der Region.

Aus Datenschutzgründen ist die genaue Lagen und Größe nicht angegeben.

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,
 FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,
 FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

Nr.	Verkaufs Datum	Größe m ² ger.	VK-Preis €/m ²	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur	€/m ²	€/m ²
2	Apr 24	8300	3,62	1	1,00	1,00	3,62	3,62
Mittelwert der Vergleichswerte:								3,62
Standardabweichung:								0,00
								0,00%

Die Wertsteigerung wird auf der Grundlage der o.g. veröffentlichten Indexreihen des Gutachterausschusses Landkreis Traunstein vorgenommen. Im vorliegenden Fall erscheint keine Anpassung notwendig.

Verkehrswert Gem. Halfing, FI-Nr. 4424/4, Eggermoos

Hochgerechneter Bodenrichtwert		3,50 €/m ²
Berechnete Vergleichswerte im Mittel		3,62 €/m ²
Durchschnittlicher Bodenwert		3,56 €/m ²
Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		
2120 m ² x	3,56 €/m ² =	7.547 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Abschlag 20 % wg. fehlender Zufahrt		<u>-1.509 €</u>
		6.038 €

4.3.14. Ermittlung Verkehrswert FINr. 4424/4

zu 3) Der Verkehrswert für FINr. 4424/4 (Eggermoos) beträgt abgerundet zum 05.07.2024

6.000 €

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

4.3.15. Fotos FINr. 4424/4



Abb. 1: FINr. 4424/4



Abb. 2: FINr. 4424/4 (Orientierungsbild – die östlich liegende Hütte ist etwa 35 m von der östlichen Grundstücksgrenze FINr. 4424/4 entfernt.

4.4. FINr. 4320: Grünland-Acker, Haider Feld

4.4.1. Mikrolage FINr. 4320

Man erreicht das Flurstück aus Richtung Halfing kommend über die Holzhamer Straße (FINr. 4505).

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Egg direkt an der südlich angrenzenden Ortsdurchfahrtsstraße, gegenüber dem Anwesen Egg 2.

Es handelt sich um eine siedlungsnah, leichte Südosthanglage in unmittelbarer Nähe zur ehemaligen Hofstelle Egg 2.

Die Grundstücke der näheren Umgebung werden land- und wohnwirtschaftlich genutzt.

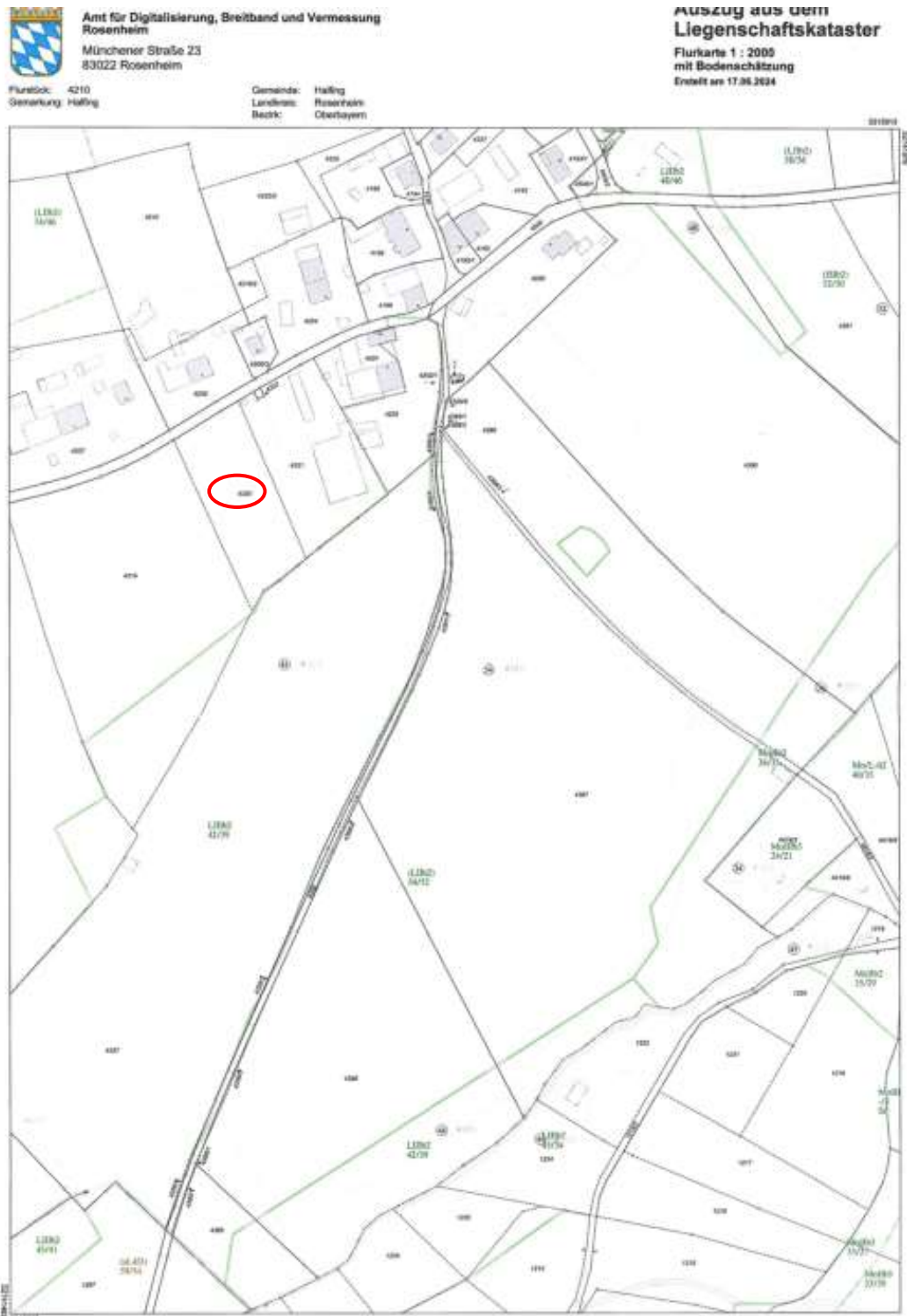
Auf dem nachstehenden Luftbild des BayernAtlas ist die Parzelle rot markiert.



Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halting: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

4.4.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FINr. 4320 (nicht maßstabsgetreu)



4.4.3. Grundstücksmerkmale FINr. 4320

Das Grundstück ist nahezu viereckig geschnitten, lediglich entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze existiert im südwestlichen Bereich ein geringfügiger, dreieckiger Spitz. Es verfügt über 0,4185 ha, wobei die Grundstücksgrenze nur im Norden entlang der Straße abgemarkt ist.

Das Flurstück verfügt hat ein leichtes Gefälle zur Südostseite. Es wurde am Ortstermin als Grünfläche nutzt.

4.4.4. Bodenschätzung FINr. 4320

Bodenschätzung FINr. 4320:

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Halfing Landkreis Rosenheim Bezirk Oberbayern
Lage:	Haider Feld
Fläche:	4.185 m ²
Tatsächliche Nutzung:	4.185 m ² Grünland
Bodenschätzung:	4.185 m ² Grünland-Acker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9°-7,0°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 54, Grünlandzahl 52, Ertragsmesszahl 2176 Gesamtertragsmesszahl 2176

4.4.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FINr. 4320

Liegt nicht vor.

4.4.6. Erschließung FINr. 4320

Das Grundstück ist wegemäßig über die Holzhamer Straße (FINr. 4505), erschlossen.

4.4.7. Baurechtliche Gegebenheiten FINr. 4320

Auf dem Grundstück befindet sich kein Gebäude.

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24
Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

Das Bewertungsgrundstück liegt im **Außenbereich**
(§ 35 BauGB).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Halfing stellt das
Bewertungsgrundstück als **Fläche für die Landwirtschaft** dar.

4.4.8. Miet-/Pachtvertrag FINr. 4320

Gemäß den zur Verfügung gestellten Seiten 1 und 7 des
Einheits-Landpachtvertrags vom 01.06.2006 ist eine Grünfläche
von 0,4185 ha zum Preis von 225 €/ha= 94,20 € Jahrespacht
verpachtet. Weitere Informationen liegen nicht vor.

4.4.9. Rechte und Belastungen FINr. 4320

Es liegen keine bewertungsrelevanten Eintragungen vor.

4.4.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FINr. 4320

Waren am Ortstermin nicht ersichtlich.

4.4.11. Beurteilung FINr. 4320

Das Flurstück befindet sich im Außenbereich in siedlungsnaher
Lage und ist über die Ortsdurchfahrtsstraße gut erreichbar.
Die Bestellbarkeit ist durch die leichte Hanglage und den Spitz
im Südwesten kaum beeinträchtigt. Die Wertezahlen liegen im
regionalen Durchschnitt.
Die Absatzchancen werden als gut eingestuft.

4.4.12. Wertermittlungsmethode FINr. 4320

Vergleichswertverfahren

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

4.4.13. Ermittlung Bodenwert FINr. 4320

4. Vergleichswert Gem. Halfing FINr. 4320, Grünland-Acker (GZ 52), Haiderfeld

Der Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim veröffentlicht auf Anfrage für das Bewertungsgrundstück als Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für landwirtschaftl. Fläche mit einer Grünlandzahl von 50 einen Bodenrichtwert von 14 €/m².

Der Immobilienmarkt 2022 vom GAA LK RO weist unter 4.2.1 Kaufpreisspannen von Landwirtschaftsflächen für die Nachbargemeinde Amerang vier Verkaufsfälle zwischen 10,47 - 20,00 €/m² aus. In der nahegelegenen Gemeinde Bad Endorf wurden 5 Verkaufsfälle zwischen 12,00 - 18,00 €/m² vermerkt.

Der Marktbericht LW 2022 des GAA LK Traunstein zeigt unter dem Punkt 5 Preisentwicklung bei landwirtsch. Flächen, 2005-2022 für das Jahr 2022 bei 59 Verkaufsfällen und einer durchschnittlichen verkauften Fläche von 11.400 m² bei einem mittleren Preis von 10,51 €/m². Die ausgewiesenen Preise sind ab 2021 geringfügig rückläufig.

In den Bodenrichtwerten für landw. Nutzgrund Landkreis Traunstein zum 01.01.2024 sind für die Zone Nord (z.B. Pittenhart, Obing, Schnaitsee) Werte von 8,97 - 21,53 €/m² bei einem Durchschnittswert von 14,50 €/m² ausgewiesen.

14,00 €/m²

Zum Wertermittlungsstichtag angepasster Bodenrichtwert

14,00 €/m²

Anpassung an das Bewertungsgrundstück

Nr.	Datum	Größe m ²	BRW €/m ²	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur Bonität	€/m ²	€/m ²
	Richtwert s.o.	0	14,00		1,00	1,04	14,56	14,56

Anpassung von Vergleichswerten (Kaufpreissammlung) nach Wertkorrektur und nach Wertfaktor seit dem Verkauf (Besonderheit).

Bei den verwendeten Kaufpreisen handelt es sich um Flächen aus der Region.
Aus Datenschutzgründen ist die genaue Lagen und Größe nicht angegeben.

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,
 FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,
 FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

Nr.	Verkaufs Datum	Größe m ² ger.	VK-Preis €/m ²	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur	€/m ²	€/m ²
1	Jun 22	9200	12,46	1	1,00	1,00	12,46	12,46
2	Mrz 22	2200	12,00	1	1,00	1,00	12,00	12,00
3	Feb 22	9900	8,90	1	1,00	1,18	10,50	10,50
4	Okt 23	9800	12,28	1	1,00	1,18	14,49	14,49
5	Mai 23	4600	14,90	1	1,00	1,00	14,90	14,90
6	Nov 23	9800	19,00	1	1,00	0,91	17,29	17,29
7	Dez 23	6000	11,51	1	1,00	1,79	20,60	20,60

Mittelwert der Vergleichswerte: **14,61**
 Standardabweichung: 1,63
 11,16%

Die Wertsteigerung wird auf der Grundlage der o.g. veröffentlichten Indexreihen des Gutachterausschusses Landkreis Traunstein vorgenommen. Im vorliegenden Fall erscheint keine Anpassung notwendig.

Verkehrswert Gem. Halfing, FI-Nr. 4320, Grünland-Acker, Haiderfeld

Hochgerechneter Bodenrichtwert 14,56 €/m²
 Berechnete Vergleichswerte im Mittel 14,61 €/m²
 Durchschnittlicher Bodenwert 14,59 €/m²

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale

4185 m² x 14,59 €/m² = 61.059 €
 objektspezifische Grundstücksmerkmale 0 €
 61.059 €

4.4.14. Ermittlung Verkehrswert FINr. 4320

zu 4) Der Verkehrswert für FINr. 4320 (Haiderfeld) beträgt abgerundet zum 05.07.2024

61.000 €

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

4.4.15. Fotos FINr. 4320



Abb. 1: FINr. 4320



Abb. 2: Ortsdurchfahrtsstraße

4.5. FINr. 4206: Gebäude- und Freifläche, Wirtschaftsgebäude (teilw. auf Flst. 4210), Egg HsNr. 2

4.5.1. Mikrolage FINr. 4206

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Egg direkt nördlich der vorbeiführenden Ortsdurchfahrtsstraße, der Holzhamer Straße (FINr. 4505) in einer leichten Südosthanglage.

Die Grundstücke der Umgebung werden landwirtschaftlich und wohnwirtschaftlich genutzt.

Im nachstehenden Luftbild des BayernAtlas ist die Fläche des Flurstücks rot gekennzeichnet.



4.5.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FINr. 4206 (nicht maßstabsgetreu)

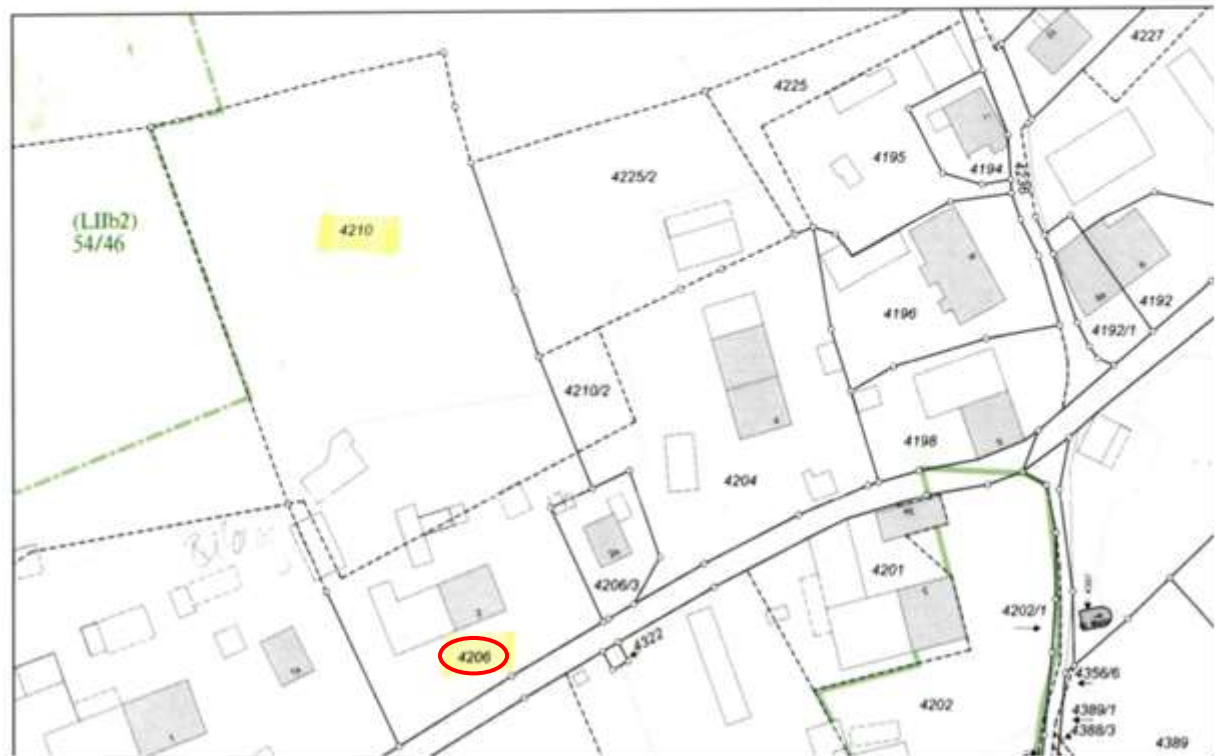


**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rosenheim**

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

Flurstück: 4210
Gemarkung: Halfing

Gemeinde: Halfing
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern



4.5.3. Grundstücksmerkmale FINr. 4206

Das polygon geschnittene Flurstück Nr. 4206 hat eine Fläche von 0,2419 ha, wobei die Grundstücksgrenzen nur in Teilbereichen abgemarkt sind. Im Norden und Nordwesten wurden sie nicht abgemarkt.

In der Natur waren weder Grenzsteine/-pfosten noch eine räumliche Trennung/Zaun zu den Nachbargrundstücken vorhanden.

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese, FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche, FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle nach Südosten auf und wird entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze parallel zur Straße von einer oberirdischen Telefonleitung von Ost nach West überspannt.

Im Südosten befindet sich ein Hydrant und im Südwesten ein Stromverteilerkasten.

Auf dem Grundstück befindet sich das Wohnhaus mit ehemaligem Stall und vier Nebengebäude. Die Nebengebäude wurden grenzüberschreitend errichtet.

Freie Hofflächen sind unterschiedlich befestigt und begrünt, teilweise existiert eine Bepflanzung mit Bäumen, Büschen und Blumen.

Im Osten gibt es einen kleinen Gartenteich.

4.5.4. Bodenschätzung FINr. 4206

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Halfing Landkreis Rosenheim Bezirk Oberbayern
Lage:	Egg 2
Fläche:	2.419 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2.419 m ² Gebäude- u. Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt

4.5.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FINr. 4206

Liegt nicht vor.

4.5.6. Erschließung FINr. 4206

Straße

Das Grundstück ist über die südöstlich vorbeiführende Ortsdurchfahrtsstraße, die Holzhamer Straße (FINr. 4505) erschlossen.

Wasser und Kanal

Das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Halfing schreibt in seiner Email vom 10.07.2024 hierzu:

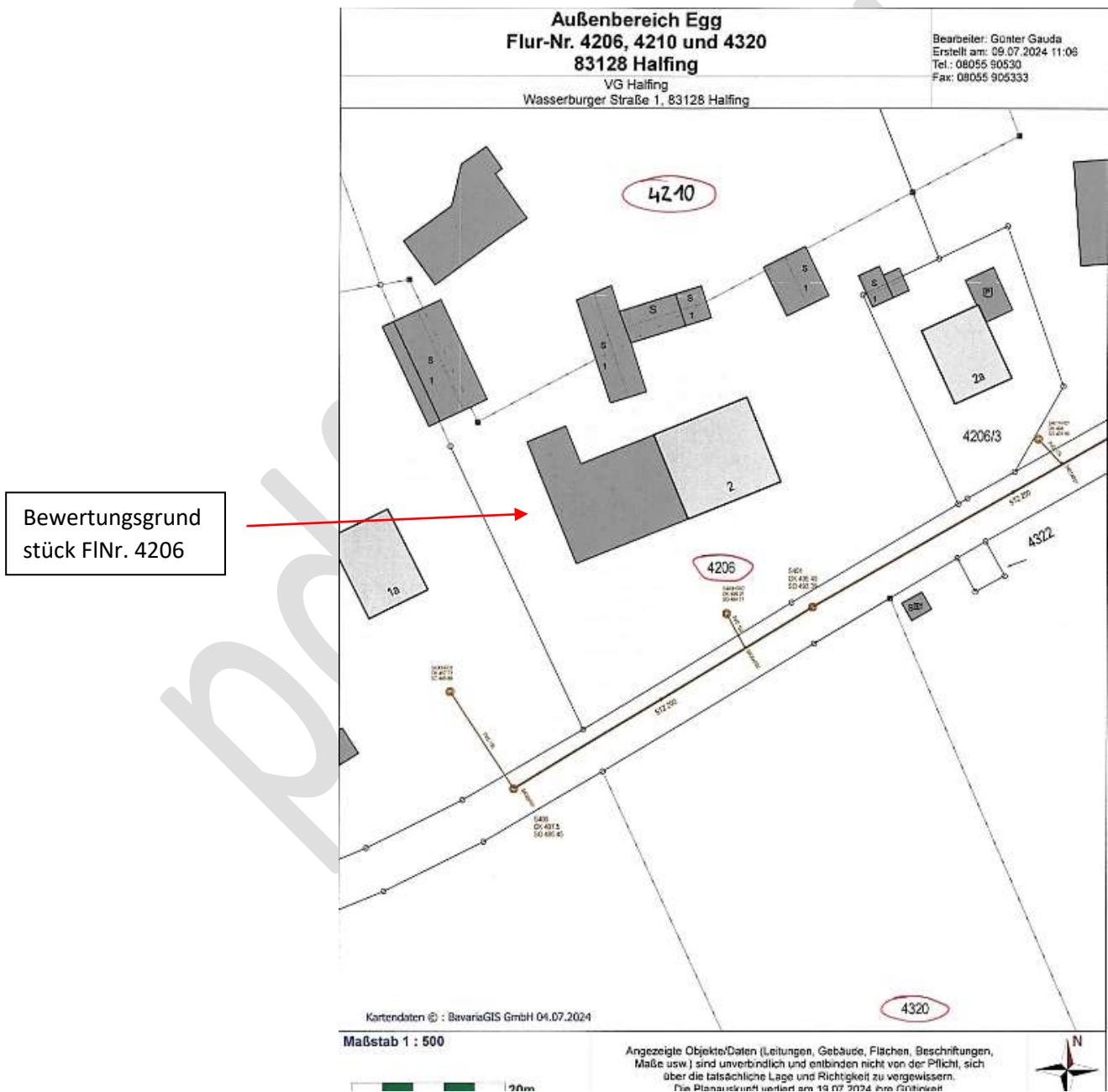
Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude- u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

Die FINr. 4206 mit Teilen aus FINr. 4210 ist erschlossen und bereits abgerechnet und bezahlt.

Laut Beitragsbescheid zur Entwässerungsanlage vom 17.06.2003 und 13.01.2004 wurden insgesamt 7.443,17 € entrichtet.

Nachfolgend ist der Spartenplan des Kanals dargestellt (nicht maßstabsgetreu)

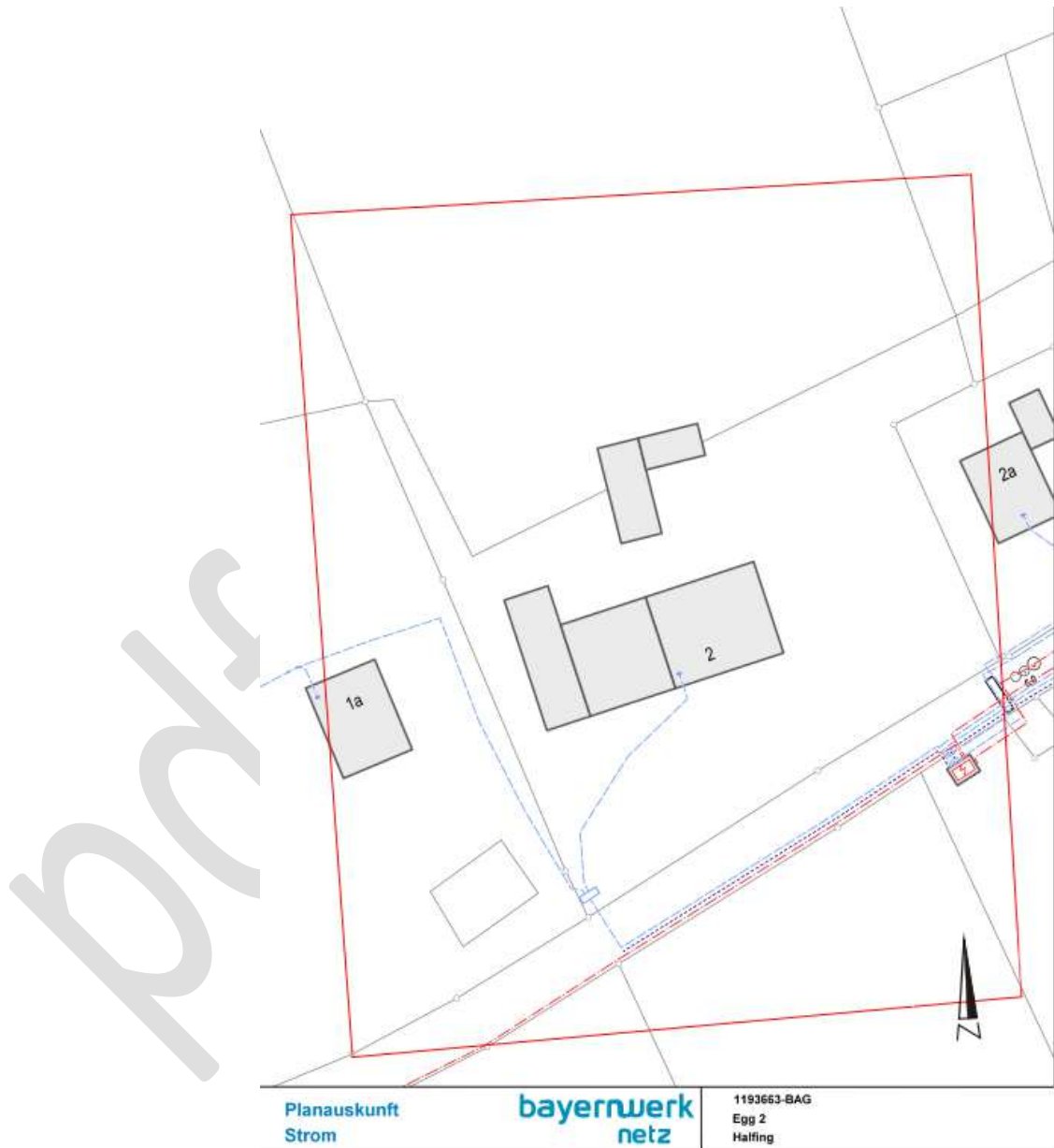


Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

Strom, Telefon

Das Grundstück ist an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen. Der nachstehende Auszug des Spartenplans des Bayernwerknetz veranschaulicht die Trassenführung.



Die Telefonleitung verläuft oberirisch über Dach.

Fazit

Das Bewertungsgrundstück FINr. 4206 ist voll erschlossen.

Seite 72 von 162

4.5.7. Baurechtliche Gegebenheiten FINr. 4206

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es befindet sich im **Außenbereich**.

Eine Bebauung ist daher nur im Rahmen des **§ 35 BauGB** möglich.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Halfing weist das Bewertungsgrundstück als **Fläche für die Landwirtschaft** aus.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit einem ehemaligen Stallgebäude und vier Nebengebäuden bebaut.

Die Nebengebäude sind grenzüberschreitend errichtet.

Die Bretterlager des Nachbarflurstücks Nr. 4206/3 befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück bzw. FINr. 4210.

Zur besseren Orientierung und Veranschaulichung der Situierung der Gebäude und der z. T. grenzüberschreitenden Bebauung sind im nachfolgenden Luftbild des BayernAtlas die Gebäude vom Sachverständigen nummeriert mit:

- Nr. 1: Teile der Traktorgarage (mit Überbau durch Holzlege – Nachbar Eigentum FINr. 4207)
- Nr. 2: Teile des Garagengebäudes mit ehem. Hühnerstall und Werkstatt
- (Nr. 3: Stadel vollumfänglich auf FINr. 4210)
- Nr. 4: Carport mit Garage und Bretterlager von FINr. 4206/3
- Nr. 5: Teile des Gartenhauses von FINr. 4206/3
- Nr. 6: Wohnhaus mit ehemaligem Stall, vollumfänglich auf FINr. 4206



FINr.
4210



Bewertungsgrundstück FINr. 4206

**Das Wohngebäude (6) mit ehemaligem Stall befindet sich
vollumfänglich auf FINr. 4206**

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

(1) Traktorgarage



Der westliche Gebäudeabschnitt der Traktorgarage liegt auf dem Bewertungsflurstück Nr. 4206 und dem Nachbarflurstück FINr. 4207. Der östliche Gebäudeteil befindet sich auf FINr. 4210.

Nach Aussage von Frau R. L. wurde einvernehmlich grenzüberschreitend ausgehend von den FINrn. 4206 (Traktorgarage) und 4207 (westseitig befindliche Holzlege) durch die jeweiligen Grundstückseigentümer gebaut. Die Zufahrt erfolgt über die FINr. 4206. Es handelt sich bei der Traktorgarage um einen **Überbau, der dem Grundstück FINr. 4206 zuzuordnen ist.**

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

(2) Garagen, Werkstatt mit ehem. Hühnerstall



Ostansicht



Südansicht

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche



Nordansicht

Die südlichen Gebäudeteile liegen auf dem Bewertungsflurstück Nr. 4206, während sich die nördliche Gebäudesubstanz und der Blechunterstand auf dem Nachbargrundstück FINr. 4210 befinden. Teilweise wurde hier ebenfalls grenzüberschreitend gebaut, wobei davon ausgegangen wird, dass der Überbau der Garage, der Werkstatt und der ehemalige Hühnerstall von FINr. 4206 aus gegangen ist, da sich dort die Zufahrt zum Gebäude befindet. **Mit Ausnahme des Blechunterstandes wird die Gebäudesubstanz daher dem Bewertungsgrundstück FINr. 4206 zugeordnet.**

**(4) Garage mit Carport und Gartenlaube und Bretterlager
(Bretterlager von Nachbar-FINr. 4206/3)**



Westansicht



Gartenlaube

Im nördlichen Grundstücksbereich von FINr. 4206 existiert eine Garage mit Carport und Gartenlaube sowie ein Bretterlager. Augenscheinlich liegen Teile des Garagendaches bereits auf dem Nachbarflurstück Nr. 4210. Auch das Bretterlager befindet sich auf FINr. 4210, ist aber Fremdeigentum.

Nachdem die Zufahrt über die FINr. 4206 erfolgt, wird das **Gebäude mit Ausnahme des Bretterlagers dem Bewertungsgrundstück FINr. 4206 zugeordnet.**

**(5) Überbau des Nachbargartenhauses von
FINr. 4206/3 auf FINr. 4206**



Gartenhaus des Nachbarn FINr. 4206/3

Die nördlichen Gebäudeteile des Nachbargartenhauses liegen auf dem Bewertungsgrundstück FINr. 4206. Nachdem sich jedoch der Zugang zum Gartenhaus auf FINr. 4206/3 befindet und auch die Errichtung von diesem ausging, ist das **Gartenhaus nicht dem Bewertungsgrundstück FINr. 4206 zuzuordnen**, sondern der FINr. 4206/3.

4.5.8. Miet-/Pachtvertrag, Nutzung FINr. 4206

Laut Auskunft von Frau R. L. ist das Anwesen nicht verpachtet. Es wird von einigen Miteigentümern bewohnt und genutzt.

4.5.9. Rechte und Belastungen FINr. 4206

Es liegen keine bewertungsrelevanten Eintragungen vor.

4.5.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FINr. 4206

Waren am Ortstermin nicht ersichtlich.

4.5.11. Gebäudemerkmale, Bauweise und Ausstattung FINr. 4206

Vorbemerkung:

Zu den Gebäuden bestand am Ortstermin **kein Zutritt**, daher beschränkt sich die Beschreibung auf die **von außen erkennbaren Bestandteilen**. Sie ist daher unvollständig.

Wohnhaus mit ehemaliger Stallung (6)

Baujahr:	unbekannt, ursprünglich vermutlich vor ca. 1957 Fassadenänderung und Kamin ca. 1968 Anbau von Wohnräumen östlich lt. Plan ca. 1976 Versetzen einer Innenwand ca. 1976 (geplanter Balkonanbau wurde offensichtlich <u>nicht</u> umgesetzt) Fiktives Baujahr ca. 1963
Fläche:	566 m ² Bruttogrundfläche Berechnung siehe unter 8.1. Anlage
Bauweise und Ausstattung:	Überwiegend Massivbauweise, westlicher OG/DG-Teilbereich Holzaufbau; E+1+D, teilunterkellert Erweiterung durch Anbau zur Nordseite EG massiv, DG Holz- Aufbau; E+D; nicht unterkellert
Boden	lt. Plan Bodenplatte überwiegend Beton Anbau/Erweiterung soweit ersichtlich nur befestigt
Keller	Umfassungswände lt. Plan ca. 30 cm und 40 cm stark, Zwischenwände lt. Plan ca. 24 cm stark; Lt. Aussage von Frau R. L. Keller feucht
Wände	EG sowie östlicher OG- und DG-Wohnbereich massiv, Material unbekannt; westlicher OG-/DG-Bereich z. T. Holzaufbau; Erweiterung/Anbau EG massiv, Material unbekannt; Umfassungswände lt. Plan ca. 30 cm und 40 cm stark, an der Nordseite offener Fassadendurchbruch; Zwischenwände lt. Plan meist ca. 10 und 24 cm stark;
Fassade	Westlicher Gebäudeabschnitt/Tenne OG-/DG-Teilbereich und östlicher DG-Bereich Holz, sonst Fassade überwiegend verputzt

Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halfing: FINr. 4210 Grünland, FINr. 4442 Wald, FINr. 4424/4 Streuwiese,
FINr. 4320 Grünland-Acker, FINr. 4206 Gebäude-u. Freifläche, FINr. 4419/3 Landwirtschaftsfläche,
FINr. 4386 Ödland, FINr. 4366/1 Verkehrsfläche, FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

	und fleckig, z. T. hell gestrichen; westseitig im OG-/DG-Bereich Wellplatten aus Faserzement (Asbestverdacht!), z. T. defekt; Haustürumrandung mit Klinker; teilweise Spalierbewuchs; Fassade insgesamt mit zahlreichen Putz- und Farbschäden und Löchern, anstrich- und ausbesserungs-/sanierungsbedürftig; Holzschalung anstrichbedürftig; stellenweise Außenbeleuchtung; südseitig Satelliten-Antenne; Erweiterung/Anbau EG verputzt, anstrichbedürftig, westseitig altes Holzschiebetor, Westfassade DG Wellplatten aus Faserzement (Asbestverdacht!), Nord- und Südfassade Holzlamellen; Holztür
Decke	Lt. Planunterlagen KG-Decke Beton, restliche Decken Beton- und Balkenlage
Dach	Satteldach in Holzpfettenkonstruktion mit Giebelrichtung etwa Ost – West, überwiegend Dachziegeleindeckung, zwei Faserzementwellplatten; Dach z. T. stark bemoost, abschnittsweise Schneestopper u. Holzrundling; drei Dachflächenfenster; Kamine geklinkert, z. T. mit Dach; Regen- u. Fallrohre verzinkt; Anbau Dachverlängerung Faserzementplatteneindeckung, bemoost, Windläden zum Teil Eternit
Außentüren	Verschiedene ältere Holzflügeltüren, z. T. zweiteilig, stellenweise auch zweiteilige Stahlrahmentüren mit Holzfüllung; Ältere Holzhaustüre mit Verglasung, Verglasung defekt
Fenster	Alte Holzrahmenfenster/Verbundfenster, stark verwittert, vereinzelt neue Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung; z. T. Rollläden; Stallbereich mit Gitterstabunterteilung und einfachverglasten Fensterscheiben, vielfach defekt bzw. nicht vorhanden; stellenweise auch Kippfenster; Fensteröffnungen im OG zur Süd- und Nordseite z. T. nur mit Holzlamellenläden verschlossen, vielfach defekt;
Balkon	zur Ostseite; OG und DG Tragplatte jeweils Beton; Holzgeländer mit Blumenkastenvorrichtung, verwittert
Elektroinstallation	Unbekannt

Heizung, Wasser	Daten lt. Kaminkehrer: Öl-Zentralheizung; Marke Krupp, KKT 25, 392185, BJ. 1977, Nennleistung 31 kW; Brenner mit Gebläse Marke Weishaupt, WL5/1-A; Bj. 2001; Kachelofeneinsatz Zulassung abgelaufen! Über den Tank und dessen Zustand liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor.
Sonstiges	Eingangsbereich auf der Ostseite: Kleine, geflieste Rampe und abschnittsweise schmiedeeisernes Geländer, nördliche Seitenwand mit Rundbogenfensteröffnung und stellenweiser Steineinfassung; Nordseitig Heubodenauffahrt ohne Absturzsicherung, darunter Abstellraum mit alter Holztür
Außenanlagen	Wege, Umlauf, Hofteiflächen unterschiedlich gestaltet mit Betonverbundsteinpflaster, Travertin, Plattenbelag, Beton bzw. lediglich befestigt; Ehemaliger Gemüsegarten, eingefasst mit Betonsockel und betonierten Zaunpfosten, Arrondierung nicht mehr vorhanden; Ziergartenteich auf der Ostseite; Diverse Bepflanzung mit Bäumen, darunter auch Obstbäume, Büschen, Blumen; Grundstücksfreiflächen angelegt mit Rasen
Auffälligkeiten/Schäden (keine vollständige Auflistung)	<ul style="list-style-type: none">• Beseitigung der Ursache des lt. Aussage feuchten Kellers und der damit eventuell verbundenen Schäden• Sanierung der umfangreichen Schäden an der Fassade• Austausch defekter Fenster-/Türscheiben• Entfernung des Moores auf dem Dach• Reparatur/Ersatz defekter Holzlamellen/Läden• Streichen, ggfs. Ersetzen der verwitterten Holzteile• Erneuerung der Heizung bei Eigentumswechsel• es wird darauf hingewiesen, dass es erfahrungsgemäß aufgrund des Gebäudealters vermehrt zu Reparaturen an Leitungen und Rohren kommen kann.

- es wird darauf hingewiesen, dass der energetische Zustand der Baujahresklasse entspricht und dieser für heutige Verhältnisse als dementsprechend unzureichend eingestuft wird.
- es wird darauf hingewiesen, dass über den Öltank, der Innenausstattung und deren Zustand keine Aussagen gemacht werden können
- der Stalltrakt nicht mehr erhaltungswürdig erscheint

Traktorgarage (1)

Baujahr: Unbekannt – fikt. BJ. 2010

Fläche: ca. 119 m² Gebäudegrundfläche (entnommen aus dem Liegenschaftskataster)

Holzbauweise mit Satteldach in Holzpfettenkonstruktion, Giebelrichtung etwa Nord – Süd; Dachziegeleindeckung; Regen- und Fallrohre Zink/Stahl; südseitig Rolltor mit Belüftungsschlitzen;
westseitige Holzlege Nachbareigentum!

Garagengebäude, Werkstatt mit ehem. Hühnerstall (2)

Baujahr: Unbekannt

Fläche: ca. 120 m² Gebäudegrundfläche (entnommen aus dem Liegenschaftskataster)

Bauweise teilmassiv: EG überwiegend massiv, abschnittsweise im EG sowie DG Holz; DG mit Öffnungen; massive Außenwände verputzt; div. Putzschäden; Fassade stellenweise mit Spalierbewuchs;
Satteldach in Holzpfettenkonstruktion Giebelrichtung etwa Nord-Süd und Querbau etwa Ost-West; jeweils Dachziegeleindeckung, z. T. bemoost, Windläden z. T. Eternit; Ortgang z. T. verblecht; Regen- und Fallrohre unvollständig, soweit vorhanden Zink/Stahl;
Alte Tore/Türen in Holz, z. T. zweiflügelig, stellenweise reparaturbedürftig; altes Holzfenster mit Gitter; Holzteile insgesamt verwittert

Auffälligkeiten/Schäden (keine vollständige Auflistung)

- Beseitigung diverser Putzschäden
- Reparatur der defekten Tore/Türen
- Anstrich/Reparatur der verwitterten Holzteile
- Entfernung des Moores auf dem Dach
- Ergänzung der unvollständigen Regen-/Fallrinnen

Garage mit Carport und Gartenlaube (und Bretterlager) (4)

Baujahr: unbekannt – fikt. BJ. 2010

Fläche: ca. 73 m² (ca. 44 m² Gebäudegrundfläche Garage und Carport ohne Gartenlaube und ca. 29 m² Gebäudegrundfläche Gartenlaube (entnommen aus Liegenschaftskataster/Luftbild BayernAtlas))

Holzbauweise; Satteldach in Holzpfettenkonstruktion mit Giebelrichtung etwa Nord-Süd; Dachpfanneneindeckung; Regen- und Fallrohre Zink/Stahl; Boden des Carports soweit ersichtlich betoniert; ein elektrisches Sektionaltor; Gartenlaube in Holzbauweise, Holzfenster mit Sprossenunterteilung; Holzflügeltüre mit Verglasung; Freisitz östlich mit Folienbespannung als Windschutz, Abschnittsweise Freisitz mit Natursteinmauer umrandet; Boden Freisitz z. T. Bruchporphyr; Außengrillkamin Nordseitiges Bretterlager Eigentum von Nachbar-FINr. 4206/3!

Überbau des Nachbargartenhauses von FINr. 4206/3 (5)

Es handelt sich um ein Holzgartenhaus, welches mit seiner nördlichen Gebäudesubstanz grenzüberschreitend errichtet wurde. **Das Gebäude ist dem Nachbargrundstück FINr. 4206/3 zuzuordnen** und wird daher nicht näher beschrieben.

Zubehör, Fuhrpark FINr. 4206

Laut Email von Herrn A. L. vom 25.08.2024 stehen Maschinen (Kran, Traktoren, Bauholz, Brennholz, Anhänger) im Eigentum von Herrn A. L. und sind nicht bewertungsrelevant.