



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

**Es wurde kein Zutritt  
zum Anwesen gewährt!  
Dementsprechend konnte  
keine Innenbesichtigung  
stattfinden.**

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

### Zu bewertende Liegenschaft:

Je Gemarkung Halfing, Ortsteil Egg: 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 und FINr. 4386/2 Verkehrsfläche

### Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht  
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim  
Aktenzeichen: 803 K 12/24

### Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

### Wertermittlungsstichtag:

5. Juli 2024

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Allgemeine Daten.....</b>	<b>8</b>
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht .....	8
2.2. Versteigerungsobjekte .....	9
2.3. Grundbuchdaten .....	10
2.3.1. Bestandsverzeichnis .....	10
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	11
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	11
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) .....	12
2.4. Eigentümer .....	12
2.5. Nutzung .....	12
2.6. Ortstermin .....	12
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag .....	13
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur .....	14
2.8.1. Unterlagen und Recherchen .....	14
2.8.2. Literatur .....	15
2.9. Anzahl der Ausfertigungen .....	15
<b>3. Lagebeschreibung .....</b>	<b>16</b>
3.1. Makrolage.....	16
3.2. Mikrolage.....	16
3.2.1. Verkehrsanbindung.....	17
3.2.2. Immissionen .....	17
<b>4. Bewertungsgrundstücke .....</b>	<b>18</b>
4.1. FINr. 4210: Bachfeld in der Flur Egg - Grünland .....	18
4.1.1. Mikrolage FINr. 4210 .....	18
4.1.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FINr. 4210 (nicht maßstabsgetreu) .....	19
4.1.3. Grundstücksmerkmale FINr. 4210 .....	20

## Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halving: 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

4.1.4. Bodenschätzung FINr. 4210 .....	21
4.1.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FINr. 4210 .....	21
4.1.6. Erschließung FINr. 4210 .....	21
4.1.7. Baurechtliche Gegebenheiten FINr. 4210 .....	22
4.1.8. Miet-/Pachtvertrag FINr. 4210.....	27
4.1.9. Rechte und Belastungen FINr. 4210.....	28
4.1.10.Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FINr. 4210 .....	28
4.1.11.Gebäudemerkmale, Bauweise und Ausstattung FINr. 4210 .....	28
4.1.12.Planunterlagen FINr. 4210 .....	29
4.1.13.Energieausweis FINr. 4210 .....	29
4.1.14.Denkmalchutz FINr. 4210 .....	29
4.1.15.Beurteilung FINr. 4210 .....	29
4.1.16.Wertermittlungsmethode FINr. 4210 .....	30
4.1.17.Ermittlung Sachwert FINr. 4210.....	31
4.1.18.Ermittlung Bodenwert FINr. 4210 .....	37
4.1.19.Ermittlung Verkehrswert FINr. 4210.....	38
4.1.20.Fotos FINr. 4210 .....	39
4.2. FINr. 4442: Wald (Holzung) Fahrtbichlholz .....	43
4.2.1. Mikrolage FINr. 4442 .....	43
4.2.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FINr. 4442 (nicht maßstabsgetreu) .....	44
4.2.3. Grundstücksmerkmale FINr. 4442 .....	45
4.2.4. Bodenschätzung FINr. 4442 .....	45
4.2.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FINr. 4442 .....	45
4.2.6. Erschließung FINr. 4442 .....	46
4.2.7. Baurechtliche Gegebenheiten FINr. 4442.....	46
4.2.8. Miet-/Pachtvertrag FINr. 4442.....	46
4.2.9. Rechte und Belastungen FINr. 4442.....	46
4.2.10.Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FINr. 4442 .....	46
4.2.11.Beurteilung FINr. 4442 .....	46
4.2.12.Wertermittlungsmethode FINr. 4442 .....	46
4.2.13.Ermittlung Bodenwert FINr. 4442 .....	47
4.2.14.Ermittlung Verkehrswert FINr. 4442.....	48
4.2.15.Fotos FINr. 4442 .....	49
4.3. FINr. 4424/4: Streuwiese, Moor (Moos), Eggermoos.....	53
4.3.1. Mikrolage FINr. 4424/4 .....	53
4.3.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FINr. 4424/4 (nicht maßstabsgetreu) .....	54
4.3.3. Grundstücksmerkmale FINr. 4424/4 .....	55
4.3.4. Bodenschätzung FINr. 4424/4.....	55
4.3.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FINr. 4424/4 .....	56
4.3.6. Erschließung FINr. 4424/4.....	57
4.3.7. Baurechtliche Gegebenheiten FINr. 4424/4 .....	57
4.3.8. Miet-/Pachtvertrag FINr. 4424/4.....	57
4.3.9. Rechte und Belastungen FINr. 4424/4.....	57
4.3.10.Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FINr. 4424/4 .....	57
4.3.11.Beurteilung FINr. 4424/4.....	57
4.3.12.Wertermittlungsmethode FINr. 4424/4 .....	57
4.3.13.Ermittlung Bodenwert FINr. 4424/4 .....	58
4.3.14.Ermittlung Verkehrswert FINr. 4424/4 .....	59

## Verkehrswertgutachten 803 K 12/24

Je Gemarkung Halving: 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

<b>4.3.15.Fotos FINr. 4424/4</b> .....	<b>60</b>
<b>4.4. FINr. 4320: Grünland-Acker, Haider Feld</b> .....	<b>61</b>
4.4.1. Mikrolage FINr. 4320 .....	61
4.4.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FINr. 4320 (nicht maßstabsgetreu) .....	62
4.4.3. Grundstücksmerkmale FINr. 4320 .....	63
4.4.4. Bodenschätzung FINr. 4320 .....	63
4.4.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FINr. 4320 .....	63
4.4.6. Erschließung FINr. 4320 .....	63
4.4.7. Baurechtliche Gegebenheiten FINr. 4320 .....	63
4.4.8. Miet-/Pachtvertrag FINr. 4320.....	64
4.4.9. Rechte und Belastungen FINr. 4320.....	64
4.4.10.Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FINr. 4320 .....	64
4.4.11.Beurteilung FINr. 4320 .....	64
4.4.12.Wertermittlungsmethode FINr. 4320 .....	64
4.4.13.Ermittlung Bodenwert FINr. 4320 .....	65
4.4.14.Ermittlung Verkehrswert FINr. 4320.....	66
4.4.15.Fotos FINr. 4320 .....	67
<b>4.5. FINr. 4206: Gebäude- und Freifläche, Wirtschaftsgebäude (teilw. auf Flst. 4210), Egg HsNr. 2</b> .....	<b>68</b>
4.5.1. Mikrolage FINr. 4206 .....	68
4.5.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FINr. 4206 (nicht maßstabsgetreu) .....	69
4.5.3. Grundstücksmerkmale FINr. 4206 .....	69
4.5.4. Bodenschätzung FINr. 4206 .....	70
4.5.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FINr. 4206 .....	70
4.5.6. Erschließung FINr. 4206 .....	70
4.5.7. Baurechtliche Gegebenheiten FINr. 4206 .....	73
4.5.8. Miet-/Pachtvertrag, Nutzung FINr. 4206.....	79
4.5.9. Rechte und Belastungen FINr. 4206.....	79
4.5.10.Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FINr. 4206 .....	79
4.5.11.Gebäudemerkmale, Bauweise und Ausstattung FINr. 4206 .....	80
4.5.12.Planunterlagen FINr. 4206 .....	85
4.5.13.Energieausweis FINr. 4206 .....	90
4.5.14.Denkmalerschutz FINr. 4206 .....	91
4.5.15.Beurteilung FINr. 4206 .....	91
4.5.16.Wertermittlungsmethode FINr. 4206 .....	93
4.5.17.Ermittlung Bodenwert FINr. 4206 .....	94
4.5.18.Ermittlung Liquidationswert ehem. Stallgebäude .....	95
4.5.19.Ermittlung Sachwert FINr. 4206.....	97
4.5.20.Ermittlung Verkehrswert FINr. 4206.....	113
4.5.21.Fotos FINr. 4206 .....	113
<b>4.6. FINr. 4419/3: Landwirtschaftsfläche, Egger Moos</b> .....	<b>123</b>
4.6.1. Mikrolage FINr. 4419/3 .....	123
4.6.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FINr. 4419/3 (nicht maßstabsgetreu) .....	124
4.6.3. Grundstücksmerkmale FINr. 4419/3 .....	124
4.6.4. Bodenschätzung FINr. 4419/3.....	125
4.6.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FINr. 4419/3 .....	125
4.6.6. Erschließung FINr. 4419/3 .....	126
4.6.7. Baurechtliche Gegebenheiten FINr. 4419/3 .....	126

4.6.8. Miet-/Pachtvertrag FINr. 4419/3 .....	126
4.6.9. Rechte und Belastungen FINr. 4419/3 .....	126
4.6.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FINr. 4419/3 .....	126
4.6.11. Beurteilung FINr. 4419/3 .....	127
4.6.12. Wertermittlungsmethode FINr. 4419/3 .....	127
4.6.13. Ermittlung Bodenwert FINr. 4419/3 .....	128
4.6.14. Ermittlung Verkehrswert FINr. 4419/3 .....	129
4.6.15. Fotos FINr. 4419/3 .....	130
4.7. FINr. 4386 bestehend aus 4381 Ödland, Landwirtschaftsfläche, Haider Feld, FINr. 4386/1 Verkehrsfläche Von Egg nach Haid und FINr. 4386/2 Verkehrsfläche Von Egg nach Haid .....	133
4.7.1. Mikrolage FINr. 4386, 4386/1 und 4386/2 .....	133
4.7.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FINr. 4386, 4386/1, 4386/2 (nicht maßstabsgetreu) .....	134
4.7.3. Grundstücksmerkmale FINr. 4386, 4386/1, 4386/2 .....	135
4.7.4. Bodenschätzung FINr. 4386, 4386/1, 386/2 .....	135
4.7.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FINr. 4386, 4386/1, 4386/2 .....	136
4.7.6. Erschließung FINr. 4386, 4386/1, 4386/2 .....	136
4.7.7. Baurechtliche Gegebenheiten FINr. 4386, 4386/1, 4836/2 .....	136
4.7.8. Miet-/Pachtvertrag FINr. 4386, 4386/1, 4386/2 .....	136
4.7.9. Rechte und Belastungen FINr. 4386, 4386/1, 4386/2 .....	137
4.7.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FINr. 4386, 4386/1, 4386/2 .....	137
4.7.11. Beurteilung FINr. 4386, 4386/1, 4386/2 .....	137
4.7.12. Wertermittlungsmethode FINr. 4386, 4386/1, 4386/2 .....	137
4.7.13. Ermittlung Bodenwert FINr. 4386 .....	138
4.7.14. Ermittlung Verkehrswert FINr. 4386 .....	141
4.7.15. Fotos FINr. 4386, 4386/1, 4386/2 .....	142
<b>5. Allgemeine Hinweise .....</b>	<b>145</b>
5.1. Rechte und Lasten .....	145
5.2. Bodenschätzung - Allgemeine Erläuterung .....	145
5.3. Außenbereich .....	148
5.4. Überbau .....	148
5.5. Energieausweis .....	149
5.6. Gebäudemerkmale/-beschreibung .....	150
5.7. Schäden/Auffälligkeiten .....	151
5.8. Verfahren zur Wertermittlung .....	151
5.8.1. Vergleichswertverfahren .....	152
5.8.2. Liquidationswertverfahren .....	152
5.8.3. Ertragswertverfahren .....	153
5.8.4. Sachwertverfahren .....	153

<b>5.9. Immobilienmarktsituation .....</b>	<b>154</b>
<b>5.9.1. Allgemein.....</b>	<b>154</b>
<b>5.9.2. Landwirtschaftliche Nutzflächen allgemein .....</b>	<b>155</b>
<b>5.9.3. Holz/Wald.....</b>	<b>155</b>
<b>6. Verfasserklausel.....</b>	<b>157</b>
<b>7. Anlagen .....</b>	<b>158</b>
<b>7.1. Berechnung der Flächen.....</b>	<b>158</b>
<b>7.2. Definition der Gebäudestandards und Berechnung der Herstellungskosten aus der Sachwertrichtlinie – SW-R .....</b>	<b>160</b>

## 1. Zusammenfassung

### Anwesen 83128 Halfing, Egg 2 und diverse land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 5. Juli 2024  
Ortstermin: 5. Juli 2024

#### Zu 1) Gemarkung Halfing, FINr. 4210, Grünland, Bachfeld

Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ):	7360
Sachwert landw. Maschinenhalle, Stadel	26.830 €
Bodenwert landwirtschaftlich genutzte Fläche Grünland-Acker:	107.382 €
<b>Verkehrswert FINr. 4210 gesamt:</b>	<b>134.000 €</b>

#### Zu 2) Gemarkung Halfing, FINr. 4442, Fahrtbichlholz

Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ):	7690
Wert Waldfläche	40.372 €
<b>Verkehrswert FINr. 4442 gesamt:</b>	<b>40.000 €</b>

#### Zu 3) Gemarkung Halfing, FINr. 4424/4, Eggermoos

Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ):	2120
Wert Streuwiese, Moor	6.038 €
<b>Verkehrswert FINr. 4424/4 gesamt:</b>	<b>6.000 €</b>

#### Zu 4) Gemarkung Halfing, FINr. 4320, Haider Feld

Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ):	4185
Wert Grünland-Acker	61.059 €
<b>Verkehrswert FINr. 4320 gesamt:</b>	<b>61.000 €</b>

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

**Zu 5) Gemarkung Halfing, FINr. 4206, Egg HsNr. 2,  
Hofstelle**

Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ):	2419
Sachwert	873.293 €
<b>Verkehrswert FINr. 4206 gesamt:</b>	<b>870.000 €</b>

**Zu 6) Gemarkung Halfing, FINr. 4419/3, Egger Moos**

Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ):	3610
Wert Grünland, unkultivierte Fläche	18.465 €
<b>Verkehrswert FINr. 4419/3 gesamt:</b>	<b>18.000 €</b>

**Zu 7) Gemarkung Halfing, FINr. 4386, 4386/1 u. 4386/2,  
Haider Feld**

Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ):	25870
Wert Grünland-Acker, Grünland, Verkehrsfläche	353.446 €
<b>Verkehrswert FINr. 4386, 4386/1 u. 4386/2 gesamt:</b>	<b>353.000 €</b>

## 2. Allgemeine Daten

### 2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Erster Beschluss und Auftrag vom 16.04.2024  
Zweiter Beschluss mit Auftrag vom 17.06.2024  
durch das

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

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 6-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 Teilungsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Teilungsversteigerungsverfahren 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.**

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

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

## 2.2. Versteigerungsobjekte

### Je Gemarkung Halfing

#### Lfd. Nr. 1

**FINr. 4210**

Grünland

Bachfeld in der Flur Egg zu 0,7360 ha

#### Lfd. Nr. 2

**FINr. 4442**

Wald (Holzung)

Fahrtbichlholz zu 0,7690 ha

#### Lfd. Nr. 3

**FINr. 4424/4**

Streuwiese, Moor (Moos)

Eggermoos zu 0,2120 ha

#### Lfd. Nr. 4

**FINr. 4320**

Grünland-Acker

Haider Feld zu 0,4185 ha

#### Lfd. Nr. 5

**FINr. 4206**

Gebäude- und Freifläche, Wirtschaftsgebäude (tlw. auf Flst. 4210)

Egg HsNr. 2 zu 0,2419 ha

#### Lfd. Nr. 6

**FINr. 4419/3**

Landwirtschaftsfläche

Egger Moos zu 0,3610 ha

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

Lfd. Nr. 7

**FINr. 4386**

Ödland, Landwirtschaftsfläche

Haider Feld zu 2,5796 ha

**FINr. 4386/1**

Verkehrsfläche

Von Egg nach Haid zu 0,0002 ha

**FINr. 4386/2**

Verkehrsfläche

Von Egg nach Haid zu 0,0072 ha

① **Hinweis:**

Es handelt sich um eine ehemalige Hofstelle mit  
landwirtschaftlichen Flurstücken, Wald und Verkehrsflächen

## 2.3. Grundbuchdaten

### 2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim von Halfing

**Blatt 2013**

**Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis**

**FINr. 4210**

Grünland

Bachfeld in der Flur Egg zu 0,7360 ha

**Lfd.Nr. 2 im Bestandsverzeichnis**

**FINr. 4442**

Wald (Holzung)

Fahrtbichlholz zu 0,7690 ha

**Lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis**

**FINr. 4424/4**

Streuwiese, Moor (Moos)

Eggermoos zu 0,2120 ha

**Lfd. Nr. 9 im Bestandsverzeichnis**

**FINr. 4320**

Grünland-Acker

Haider Feld zu 0,4185 ha

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

**Lfd. Nr. 11 im Bestandsverzeichnis**

**FINr. 4206**

Gebäude- und Freifläche, Wirtschaftsgebäude (tlw. auf Flst. 4210)

Egg HsNr. 2 zu 0,2419 ha

**Lfd. Nr. 13 im Bestandsverzeichnis**

**FINr. 4419/3**

Landwirtschaftsfläche

Egger Moos zu 0,3610 ha

**Lfd. Nr. 14 im Bestandsverzeichnis**

**FINr. 4386**

Ödland, Landwirtschaftsfläche

Haider Feld zu 2,5796 ha

**FINr. 4386/1**

Verkehrsfläche

Von Egg nach Haid zu 0,0002 ha

**FINr. 4386/2**

Verkehrsfläche

Von Egg nach Haid zu 0,0072 ha

**2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)**

**Lfd. Nr. 3.1 bis 3.4**

...

in Erbengemeinschaft

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

**2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)**

**Lfd. Nr. 5 zu 1,2,3,9,11,13,14**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim Außenstelle Bad Aibling – Vollstreckungsgericht- AZ: 803 K 12/24); eingetragen am 09.02.2024

### 2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(nicht bewertungsrelevant)

① **Hinweis:**

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wieder-  
gegeben.

### 2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben  
gemacht.

### 2.5. Nutzung

Am Ortstermin wurden die Flurstücke, wie folgt, genutzt:

**FINr. 4210:** Landwirtschaftlich (Nebengebäude und Wiese)

**FINr. 4442:** Waldfläche

**FINr. 4424/4:** Bepflanzte Moor-/Biotopfläche, seit Jahren  
ungenutzt

**FINr. 4320:** Landwirtschaftlich (Wiese)

**FINr. 4206:** Ehem. Hofstelle mit Nebengebäude, Wohntrakt  
bewohnt, ehem. Stall - nicht mehr landwirtschaftlich  
bewirtschaftet – angemeldetes Gewerbe: Landwirtschaftliches  
Lohnunternehmen

**FINr. 4419/3:** Landwirtschaftlich (Wiese)

**FINr. 4386:** Landwirtschaftlich (bestellte Ackerfläche und  
Grünstreifen)

**FINr. 4366/1:** Verkehrsfläche (Straße)

**FINr. 4386/2:** Verkehrsfläche (Straße)

### 2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 17.06.2024 bzw. 02.07.2024 wurden die am  
Verfahren beteiligten Parteien bzw. deren Prozessbevoll-  
mächtigte von den zwei Ortsterminen informiert und hierzu  
geladen.

Der **erste** Ortstermin fand am 02.07.2024 von 9.30 Uhr bis  
10.45 Uhr statt.

## 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

Es wurden die FINr. 4206, 4320 und 4210 besichtigt. **Zu den Gebäuden bestand kein Zutritt.**

Anwesend waren:

- die Miteigentümerin, Frau R. L.
- der Sachverständiger Wolfgang Abel
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera

Der **zweite** Ortstermin fand am 05.07.2024 von 9.30 Uhr bis 10.55 Uhr statt.

Es wurden die FINr. 4442, 4424/4, 4419/3, 4386, 4386/1 und 4386/2 besichtigt.

Das Flurstück FINr. 4424/4 konnte **nur aus der Ferne betrachtet** werden, da kein Geh- und Fahrrecht existiert und der Nachbar (FINr. 4394) das Betreten seines Grundstücks, lt. Aussage des anwesenden Miteigentümers, untersagt.

Die anderen Flächen wurden **zum Teil abgeschritten, soweit es der Aufwuchs bzw. die aktuelle Bewirtschaftung ermöglichte.**

Anwesend waren:

- der Miteigentümer, Herr A. L.
- der Sachverständiger Wolfgang Abel
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera

## 2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

05.07.2024 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)

## 2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

### 2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 16.04.2024  
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte vom  
17.06.2024 und vom 03.07.2024  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurstücks- und  
Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 17.06.2024  
Schreiben des Amtsgerichts Rosenheim – Grundbuchamt vom  
26.08.2024  
Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss  
Landkreis Rosenheim  
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat  
Bayern - Immobilienmarktbericht Bayern 2024  
Immobilienmarktbericht Wald 2023 und Orientierungswerte für  
Waldboden 01.01.2024 des Gutachterausschusses des  
Landkreises Traunstein  
Internetveröffentlichung der Waldbesitzervereinigung  
Rosenheim WBV Nr. III/2024  
Email des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Halfing vom  
10.07.2024  
Beitragsgebührenbescheid zur Entwässerungsanlage vom  
13.01.2004, Bescheid auf den Herstellungsbeitrag für  
Entwässerungseinrichtung vom 17.06.2003, Ermittlung der  
Geschossflächen zur Beitragsgebührensatzung 13.05.1986 und  
07.04.2003, Bauplan-Kartei  
Spartenplan Kanal vom 09.07.2024 - Außenbereich Egg  
Bayernwerknetz Spartenplan Strom vom 04.07.2024  
Flächennutzungsplan Halfing vom 26.10.1999  
Kaminkehrer: Bescheinigung über das Ergebnis der  
Überprüfung und Messung der Feuerstätte vom 14.06.2024,  
Mängelmeldung, Feuerstättenbescheid 06.06.2023, Stilllegung  
Einzelraumfeuerungsanlage für feste Brennstoffe vom  
25.03.2024  
Auskunft aus dem Gewerberegister vom 09.07.2024  
Meldeauskunft vom 09.07.2024  
Email von A. L. vom 25.08.2024 mit Einheits-Landpachtvertrag  
vom 01.06.2006 S. 1 u. S. 7 sowie vom 14.02.2006 S. 1 und S. 7  
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung

## 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

Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-  
recherchen, dergl.

Mündliche Auskünfte der jeweils am Ortstermin anwesenden  
Person und von Behörden

### **2.8.2. Literatur**

u. a.

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
(Kleiber, 9.+10. Auflage)

Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung  
(Dr. Sommer / Piehler)

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von  
Grundstücken (Kröll / Hausmann)

Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)

Immobilienwertermittlungsverordnung

Wertermittlungsrichtlinien

Bayerische Bauordnung

Bayerisches Landesamt für Steuern – Merkblatt über den  
Aufbau der Bodenschätzung 02/2009

### **2.9. Anzahl der Ausfertigungen**

Es wurden insgesamt sechs Ausfertigungen dieses Gutachtens  
sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt.

Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur  
Verfügung gestellt.

### 3. Lagebeschreibung

#### 3.1. Makrolage

##### **Halfing**

Die Gemeinde Halfing befindet sich im Regierungsbezirk Oberbayern, im nordöstlichen Landkreis Rosenheim, ca. 502 m ü. d. M. und liegt zwischen Chiemsee, Rosenheim und Wasserburg/Inn. Sie verfügt mit ihren 22 Gemeindeteilen über ca. 2.836 Einwohner (Stand 31.12.2023).

Zusammen mit den Gemeinden Höslwang und Schonstett bildet Halfing eine Verwaltungsgemeinschaft.

Das wirtschaftliche Leben ist überwiegend vom klein- und mittelständischen Handwerk und der Landwirtschaft geprägt. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung der täglichen Grundversorgung sind gegeben.

Halfing zählt zur Region Chiemsee-Alpenland. Unter anderem ist die Gemeinde bekannt für den Fernradweg Via Julia, der am Ort vorbeiführt, und für Kultur-Veranstaltungen auf Gut Immling.

Einzelheiten über Halfing findet man ergänzend im Internet unter: [www.halfing.de](http://www.halfing.de).

#### 3.2. Mikrolage

##### **Bewertungsobjekte - Egg**

Die Bewertungsgrundstücke liegen verstreut im bzw. in der näheren Umgebung des Gemeindeteils Egg, etwa 3,3 km westlich von Halfing entfernt.

Eine genaue Lagebeschreibung der einzelnen Flurstücke erfolgt unter der jeweiligen Grundstücksbeschreibung.

Der Gemeindeteil Egg besteht aus wenigen Häusern, landwirtschaftlichen Gehöften und deren Austragshäusern. Hier existieren keine Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Diese findet man in Halfing.

### 3.2.1. Verkehrsanbindung

Der Individualverkehr erreicht die Siedlung Egg von Halfing aus auf kürzestem Weg über die Holzhamer Straße.

Die Entfernungen von Egg zur Autobahn A 8 Anschluss-Stelle Rosenheim bzw. Bernau am Chiemsee betragen jeweils etwa 21 km.

#### Öffentliche Verkehrsmittel

##### Bus

In Halfing verkehren die Buslinien des Regionalverkehrs Oberbayern Linie 434, 9492 und 9414.

Haltestellen befinden sich verteilt im Gemeindegebiet.

In Egg hält nur der Schulbus.

##### Bahnhof

Bis zum nächst gelegenen Bahnhof in Bad Endorf sind es von Egg aus etwa 9 km.

Es besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn u.

a. in Richtung Rosenheim, München und Salzburg.

Der nächstgrößere Bahnhof in Rosenheim bietet darüber hinaus vielfältige überregionale Anschlüsse.

##### Flughäfen

Der Flughafen in München ist je nach Route ca. 83 km und der in Salzburg (Österreich) ca. 75 km von Egg entfernt.

Der Ortsteil Egg liegt von

Halfing ca. 3 km

Bad Endorf ca. 9 km

Rosenheim ca. 17 km

Wasserburg am Inn ca. 17 km

München ca. 68 km

entfernt.

### 3.2.2. Immissionen

Am Ortstermin waren mit Ausnahme von landwirtschaftlichen Beeinträchtigungen keine Immissionen ersichtlich.

## 4. Bewertungsgrundstücke

### Vorbemerkung

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 Bewertungsfall wird deshalb eine für **Halfing/Egg regional standortübliche** Bodenbeschaffung unterstellt.

Auf Anfrage teilte die Verwaltungsgemeinschaft Halfing in ihrer Email vom 10.07.2024 mit, dass für die Bewertungsgrundstücke **keine Altlasten bekannt** sind.

### 4.1. FINr. 4210: Bachfeld in der Flur Egg - Grünland

#### 4.1.1. Mikrolage FINr. 4210

Man erreicht das Flurstück aus Richtung Halfing kommend über die Holzhamer Straße. Das Grundstück liegt in zweiter Reihe zur ehemaligen Hofstelle Egg 2. Es ist straßenmäßig nicht erschlossen. Aktuell existiert weder eine öffentliche Zufahrt noch ein Geh- und Fahrrecht. Es kann nur über die davor im Süden liegende FINr. 4206 erreicht werden.

Die Grundstücke der Umgebung werden landwirtschaftlich und wohnwirtschaftlich genutzt.

Im folgenden Luftbild des BayernAtlas ist das Bewertungsgrundstück rot markiert.

## 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



### 4.1.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FINr. 4210 (nicht maßstabstreu)

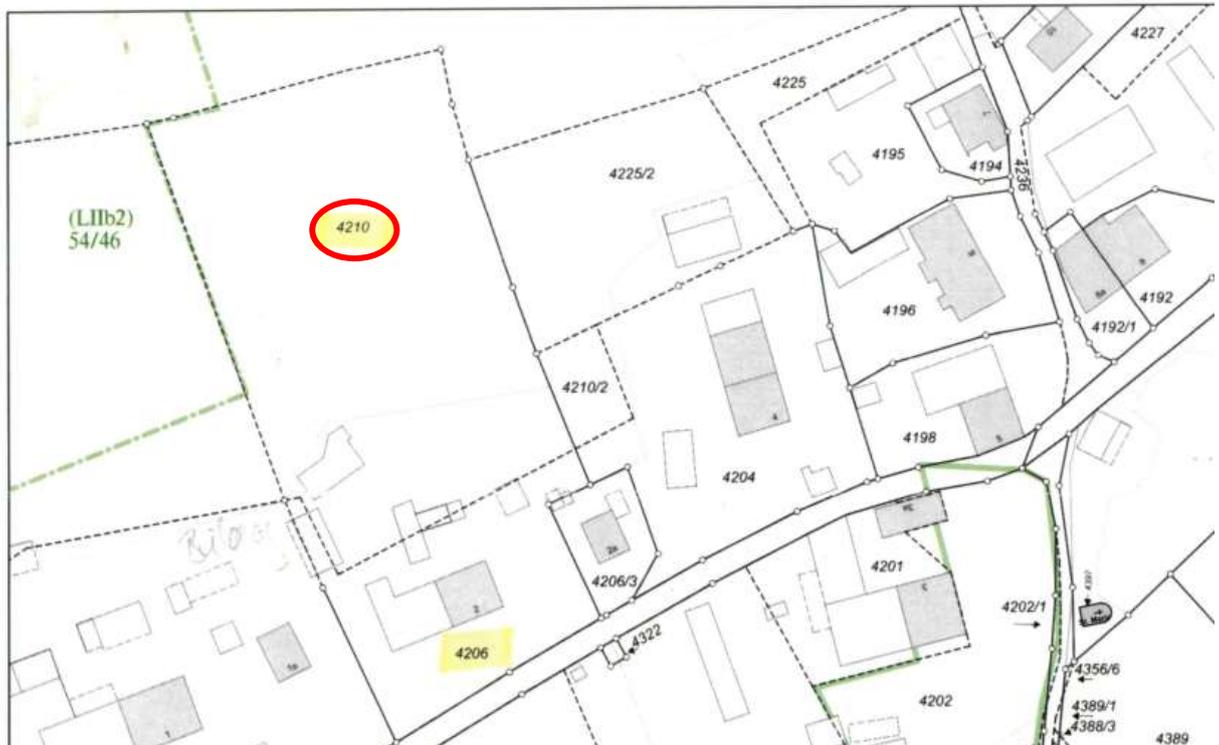


**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Rosenheim**

Münchener Straße 23  
83022 Rosenheim

Flurstück: 4210  
Gemarkung: Halfing

Gemeinde: Halfing  
Landkreis: Rosenheim  
Bezirk: Oberbayern



#### 4.1.3. Grundstücksmerkmale FINr. 4210

Das nahezu rechteckig geschnittene Flurstück Nr. 4210 hat eine Fläche von 0,7360 ha, wobei nur in Teilbereichen im Osten die Grundstücksgrenze abgemarkt ist. In der Natur waren weder Grenzsteine/-pfosten noch eine räumliche Trennung zu den Nachbargrundstücken vorhanden.

Das Grundstück steigt im südlichen Abschnitt geringfügig an, um dann im nördlichen Bereich nach Norden abzufallen. Das Gefälle beträgt ca. 9 m auf einer Strecke von ca. 90 m.

Die nachfolgende Skizze (Geländeprofil) aus dem BayernAtlas veranschaulicht dies:

FINr. 4210



Im südlichen Abschnitt ist es mit drei Nebengebäuden bebaut, welche zum Teil grenzüberschreitend errichtet wurden.

Freie Hofflächen sind befestigt, teilweise existieren diverse, z. T. größere Bäume.

Der nördliche Grundstücksbereich war am Ortstermin landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

## 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

### 4.1.4. Bodenschätzung FINr. 4210

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Halfing Landkreis Rosenheim Bezirk Oberbayern
Lage:	Bachfeld in der Flur Egg
Fläche:	7.360 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	5.711 m <sup>2</sup> Grünland 1.649 m <sup>2</sup> Gebäude- u. Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Bodenschätzung:	5.711 m <sup>2</sup> Grünland-Acker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9°-7,0°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 54, Grünlandzahl 52, Ertragsmesszahl 2970 Gesamtertragsmesszahl 2970

### 4.1.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FINr. 4210

Liegt nicht vor.

### 4.1.6. Erschließung FINr. 4210

Wie unter Mikrolage bereits erwähnt, existiert weder eine Anbindung an eine öffentliche Straße noch ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht auf dem dienenden Nachbargrundstück FINr. 4206.

Bisher war dies ohne Belang, da die Eigentümer der beiden Flurstücke identisch waren. Bei einer getrennten Veräußerung der einzelnen Grundstücke ist jedoch eine rechtliche Regelung nötig.

Die Verwaltungsgemeinschaft Halfing teilte in ihrer Email vom 10.07.2024 mit, dass Teile von FINr. 4210 im Zusammenhang mit der FINr. 4206 erschlossen und bereits abgerechnet sowie bezahlt sind (siehe auch Punkt 4.5.6).

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 Flurstück ist somit im Zusammenhang mit FINr. 4206  
teilerschlossen.

#### 4.1.7. Baurechtliche Gegebenheiten FINr. 4210

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 **landwirtschaftliche Fläche** aus.

Das Grundstück ist im südlichen Abschnitt im Wesentlichen mit drei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen bebaut, welche überwiegend grenzüberschreitend errichtet wurden und im nachfolgenden Luftbild des BayernAtlas zur besseren Orientierung vom Sachverständigen entsprechend nummeriert sind:

- Nr. 1: Teile der Traktorgarage (mit westlicher Holzlege – Nachbareigentum)
- Nr. 2: Teile des Garagengebäudes mit ehem. Hühnerstall und Werkstatt  
Der Blechunterstand liegt vollumfänglich auf FINr. 4210.
- Nr. 3: Nebengebäude/Stadel mit Anbau nach Norden  
Dieses befindet sich vollumfänglich auf FINr. 4210.
- Nr. 4: Geringfügig Teile vom Carport mit Garage und Bretterlager von FINr. 4206/3



## 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 **östliche Gebäudeteil** der Traktorgarage befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück FINr. 4210.

Der westliche Gebäudeabschnitt liegt auf den beiden Nachbarflurstücken Nr. 4206 und FINr. 4207.

Die Zufahrt zur Traktorgarage erfolgt über die FINr. 4206.

Nach Aussage von Frau R. L. wurde einvernehmlich grenzüberschreitend ausgehend von den FINrn. 4206 (Traktorgarage) und Nr. 4207 (westseitig befindliche Holzlege) durch die jeweiligen Nachbarn gebaut. Es handelt sich hierbei um einen **Überbau, der nicht dem Grundstück FINr. 4210 zuzuordnen ist.**

**(2) Garagengebäude, Werkstatt mit ehem. Hühnerstall und nordseitigem Blechunterstand**



Südansicht



Nordansicht mit Blechunterstand

Die nördlichen Gebäudeteile liegen auf dem Bewertungsflurstück Nr. 4210, während sich die südliche Gebäudesubstanz auf dem Nachbargrundstück FINr. 4206 befindet. Hier wurde ebenfalls grenzüberschreitend gebaut, wobei unterstellt wird, dass auch bei diesem Gebäude von FINr. 4206 aus begonnen wurde, da sich dort die Zufahrt zum Gebäude befindet. Es handelt sich um einen **Überbau, der nicht dem Flurstück Nr. 4210 zuzuordnen ist. Eine Ausnahme bildet**

**der Blechunterstand, dieser befindet sich vollumfänglich auf  
FINr. 4210.**

**(3) Nebengebäude/Stadel, welcher nach Norden erweitert  
wurde**



Südostansicht



Nordansicht mit Erweiterungsbau

**Das Nebengebäude/Stadel befindet sich vollumfänglich auf  
dem Bewertungsgrundstück FINr. 4210 und ist dessen  
Bestandteil.**

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



Westansicht

In Teilen entlang der südlichen Grundstücksgrenze von FINr. 4210 ist eine Grenzbebauung durch die auf dem Nachbargrundstück FINr. 4206 befindliche Garage mit Carport und Gartenlaube gegeben.

Augenscheinlich ragen geringfügig Gebäudeteile und das daran angebaute Bretterlager vollumfänglich in das Bewertungsgrundstück FINr. 4210. Auch hier liegt ein Überbau vor, welcher augenscheinlich von FINr. 4206 ausgegangen ist, da hierüber die Zufahrt erfolgt, er ist **nicht dem Bewertungsgrundstück FINr. 4210 zuzuordnen.**

Laut Aussage von Frau R. L. handelt es sich bei dem Bretterlager um Fremdeigentum (FINr. 4206/3), welches **nicht** bewertungsrelevant ist.

Baugenehmigungsbescheide zu den vorgenannten Nebengebäuden konnten **nicht** recherchiert werden.

#### 4.1.8. Miet-/Pachtvertrag FINr. 4210

Gemäß den zur Verfügung gestellten Seiten 1 und 7 des Einheits-Landpachtvertrags vom 01.06.2006 ist eine Grünfläche von 0,5210 ha zum Preis von 225 €/ha= 117,25 € Jahrespacht verpachtet. Weitere Informationen liegen nicht vor.

#### 4.1.9. Rechte und Belastungen FINr. 4210

Es liegen keine bewertungsrelevanten Eintragungen vor.

#### 4.1.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FINr. 4210

Waren am Ortstermin nicht ersichtlich.

#### 4.1.11. Gebäudemerkmale, Bauweise und Ausstattung FINr. 4210

Vorbemerkung:

An dieser Stelle wird nur das **Nebengebäude/Stadel, welcher nach Norden erweitert wurde und der Blechunterstand beschrieben, da sich diese vollumfänglich auf FINr. 4210 befinden.**

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

#### Nebengebäude/Stadel (Gebäude 3)

**Baujahr:** unbekannt, fikt. BJ. aufgrund von Kartenmaterial ca. 2010

**Fläche:** ca. 130 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche (entnommen aus dem Liegenschaftskataster)

**Bauweise und Ausstattung:**

Stadel mit Erweiterung nach Norden in Holzbauweise mit asymmetrischem Satteldach, Giebelrichtung etwa Ost-West, Dacheindeckung Dachziegel, Windläden eternitverkleidet, Regen- und Fallrohre verzinkt;  
Boden/Fundamente soweit ersichtlich Beton;  
Fassade Holz, überwiegend senkrecht Holzverschalt, stellenweise auch waagrecht; nach Osten und Süden Fassade teilweise offen;  
Im südlichen Gebäudebereich: zwei Rolltore, zweiflügelige Stahlrahmentür, Holzbelegt mit Lichtausschnitt, z. T. provisorisch verschlossen; einsehbare Teilbereiche mit Zwischenboden aus Holz.

### **Blechunterstand**

**Baujahr:** unbekannt

**Fläche:** ca. 20 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche

#### **Bauweise und Ausstattung:**

Auf der Nordseite des Garagengebäudes und der Werkstatt mit ehem. Hühnerstall befindet sich ein einfacher Blechunterstand mit Schwingflügeltor und Pultdach

### **Zubehör, Fuhrpark FINr. 4210:**

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.

#### **4.1.12. Planunterlagen FINr. 4210**

Auf Anfrage teilte das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Halfing in seiner Email vom 10.07.2024 mit, dass für die Gebäude mit Ausnahme von FINr. 4206 (Egg 2) keine Eingabepläne vorliegen.

#### **4.1.13. Energieausweis FINr. 4210**

Entfällt, da keine Energieausweispflicht

#### **4.1.14. Denkmalschutz FINr. 4210**

Liegt nicht vor

#### **4.1.15. Beurteilung FINr. 4210**

Die fehlende externe straßen-/wegemäßige Erschließung bzw. das bislang mangelnde Geh- und Fahrtrecht über das Nachbargrundstück und die bestehenden Überbauten wirken sich nachteilig auf das Bewertungsgrundstück aus. Eine Überbaurente wird bislang nicht bezahlt, da das dienende und das herrschende Grundstück die gleichen Eigentümer haben. Der Stadel und der Blechunterstand erscheinen für die aktuelle Nutzung zweckmäßig. Zu den Gebäuden bestand am

Ortstermin kein Zutritt. Über die Innenausstattung, dessen Zustand und die tatsächliche Raumaufteilung ist nichts bekannt. Für den Erwerber besteht diesbezüglich ein beträchtliches Risiko. Diesem wird im Gutachten mit einem entsprechendem pauschalen Abschlag Rechnung getragen. Die unbebaute, nach Norden abfallende und als Grünland genutzte Fläche ist relativ gut zu bewirtschaften. Die Wertezahlen liegen im regionalen Durchschnitt. Die siedlungsnaher Lage ist vorteilhaft.

#### **4.1.16. Wertermittlungsmethode FINr. 4210**

##### **Vergleichswertverfahren**

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

##### **Sachwertverfahren**

Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude wird über das Sachwertverfahren bewertet.

#### 4.1.17. Ermittlung Sachwert FINr. 4210

### Herstellungskosten der baulichen Anlagen Maschinenhalle/Stadel auf FI-Nr. 4210 (§22 ImmoWertV)

#### Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte. Dort werden folgende Normalherstellungskosten (NHK 2010) angegeben.

- Bauweise: ..... Landwirtschaftl. Maschinen- / Mehrzweckhalle / Stadel
- Geschosse:..... EG
- Ausstattungsstandard:.... 3 (siehe NHK)
- Normalherstellungskosten:.. 245 € Euro/m<sup>2</sup> BGF

#### Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor) liegen im Bereich von etwa 1,0.

#### Korrektur zur Baupreisanpassung seit 2010:

Die Baupreise haben sich vom Bezugszeitpunkt 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik um etwa

(Stand Mai 2024)

81,1% erhöht.

**Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:**

NHK 2010	245 Euro/m <sup>2</sup> BGF
x Korr. Baupreise	81,1%
<hr/>	
= Normalherstellungskosten	444 Euro/m <sup>2</sup> BGF

**Die Bruttogrundfläche** (siehe Anhang) wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von ca.

130 m<sup>2</sup> ermittelt.

Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und der berechneten Bruttogrundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Gebäudes wie folgt:

Normalherstellungskosten	444 Euro/m <sup>2</sup> BGF
x Bruttogrundfläche	130 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Herstellungskosten</b>	<b>57.720 Euro</b>

Einzelne **Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen**, die in der Bruttogrundfläche bzw. in den Bruttogrundflächenkosten nicht erfasst wurden, bzw. den üblichen Umfang übersteigen, sind wertmäßig gesondert anzusetzen. (Kleiber 9.; IV § 22 1.2 Rn.10 S.2195 ff)

Die im Bewertungsobjekt vorhandenen besonderen baulichen Anlagen werden pauschal bewertet mit:

pauschal	2.000 Euro
<hr/>	
Herstellungskosten Gebäude + besondere baul. Anlagen	59.720 Euro

### Außenanlagen

Die hier vorgefundenen Außenanlagen werden aufgrund von Ausführung und Umfang (einfach) und der Grundstücksgröße mit einem Zuschlag von

4%

der Gebäudeherstellungskosten bewertet.  
 (Kleiber 9.; IV § 21 3. S.2189 f)

Das entspricht: 2.389 Euro

Die beim Bau anfallenden Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtskosten sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als **Baunebenkosten**. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits im üblichen Umfang berücksichtigt. Die Baunebenkosten werden in der Wertermittlung berücksichtigt mit

0%

der Gebäudeherstellungskosten.

Das entspricht: 0 Euro

### Zusammenstellung der Herstellungskosten

Herstellungskosten Gebäude	57.720 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	2.000 Euro
HK Außenanlagen	2.389 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
<b>Gesamt Herstellungskosten</b>	<b>62.109 Euro</b>

## Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 23 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für eine landw. Maschinen-/Mehrzweckhalle ca. 30 Jahre +/- 10 Jahre. Korrekturen sind nicht notwendig.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	2010
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre
- Betrachtungsjahr	2024
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	16 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten ergibt sich eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von  
 16 Jahren

### Alterswertminderung (§23 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters wird bei Gebäuden der vorgefundenen Art und Ausstattung im Allgemeinen linear ermittelt. Dementsprechend ergibt sich eine Minderung von:

Wertminderung	<b>46,67%</b>
=	<b>28.986 Euro</b>

## Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert	Euro
+ Herstellungskosten Maschinenhalle	62.109 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-28.986 Euro
<hr/>	
Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung	33.123 Euro

## Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2/1 ImmoWertV)

Der ermittelte Sachwert soll nach ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden.

Die aktuelle Marktsituation ist, durch die in letzter Zeit gestiegene Inflation, die damit höheren Kapitalbeschaffungskosten und die Kriegsangst deutlich verunsichert. Dieser Trend steigt weiter an.

Durch den regionalen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren ermittelt bzw. veröffentlicht.

Auf der Grundlage der aktuellen Marktsituation, der Gebäudebeschaffenheit und dem vorläufigen Sachwert ist eine Korrektur für landwirtschaftliche Nutzung notwendig.

Gleichfalls wird u. a. auf das Bewertungsmodell nach Sprengnetter - Sachwertfaktor - Gesamt- und Referenzsystem verwiesen.

Sachwertfaktor	0,90
Sachwert nach Marktanpassung	29.811 Euro

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

Nachdem kein Zutritt zum Anwesen gewährt wurde und damit der Zustand und die Ausstattung nicht beurteilt werden können, ist ein Risikoabschlag von 10 % aus dem vorläufigen Sachwert angemessen. Reparaturen erübrigen sich oft bei Gebäuden mit kurzer Restnutzungsdauer.

Pauschal	-2.981 Euro
	0 Euro
	<hr/>
	-2.981 Euro

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen  
Grundstücksmerkmale beträgt: 26.830 Euro

### **Zusammenfassung Sachwert:**

Sachwert:	26.830 Euro
abgerundet:	<b>26.000 Euro</b>

#### 4.1.18. Ermittlung Bodenwert FINr. 4210

##### 1. Vergleichswert Gem. Halfing FINr. 4210, Grünland-Acker (GZ 52), Bachfeld

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 €/m<sup>2</sup>.

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 €/m<sup>2</sup> aus. In der nahegelegenen Gemeinde Bad Endorf wurden 5 Verkaufsfälle zwischen 12,00 - 18,00 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bei einem mittleren Preis von 10,51 €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup> bei einem Durchschnittswert von 14,50 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

14,00 €/m<sup>2</sup>

##### Zum Wertermittlungsstichtag angepasster Bodenrichtwert

14,00 €/m<sup>2</sup>

Anpassung an das Bewertungsgrundstück

Nr.	Datum	Größe m <sup>2</sup>	BRW €/m <sup>2</sup>	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur Bonität	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
		0	14,00		1,00	1,04	14,56	<b>14,56</b>

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 <sup>2</sup> ger.	VK-Preis €/m <sup>2</sup>	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
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	10,52	10,52
4	Okt 23	9800	12,28	1	1,00	1,18	14,51	14,51
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  
 11,15%

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. 4210, Grünland-Acker, Bachfeld**

Hochgerechneter Bodenrichtwert 14,56 €/m<sup>2</sup>  
 Berechnete Vergleichswerte im Mittel 14,61 €/m<sup>2</sup>  
 Durchschnittlicher Bodenwert 14,59 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale

$$7360 \text{ m}^2 \times 14,59 \text{ €/m}^2 = 107.382 \text{ €}$$

objektspezifische Grundstücksmerkmale  
 Sachwert Maschinenhalle/Stadel (3) 26.830 €  
 Blechunterstand Zeitwert pauschal 200 €  
 134.412 €

**4.1.19. Ermittlung Verkehrswert FINr. 4210**

**zu 1) Der Verkehrswert für FINr. 4210  
 (Bachfeld) beträgt abgerundet zum 05.07.2024 134.000 €**

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

## 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

### 4.1.20. Fotos FINr. 4210



Abb. 1: FINr. 4210 - Stadel Ostansicht



Abb. 2: FINr. 4210 - Stadel 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



Abb. 3: FINr. 4210 - Stadel Südostansicht



Abb. 4: FINr. 4210 - Stadel mit Erweiterung Nordansicht

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. 4210 - Blechunterstand



Abb. 6: FINr. 4210 östlicher Grundstücksbereich Blick nach Nordosten

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. 4210 Teilabschnitt - Blick von Norden nach Süden



Abb. 8: FINr. 4210 Teilabschnitt – Blick nach Nordosten

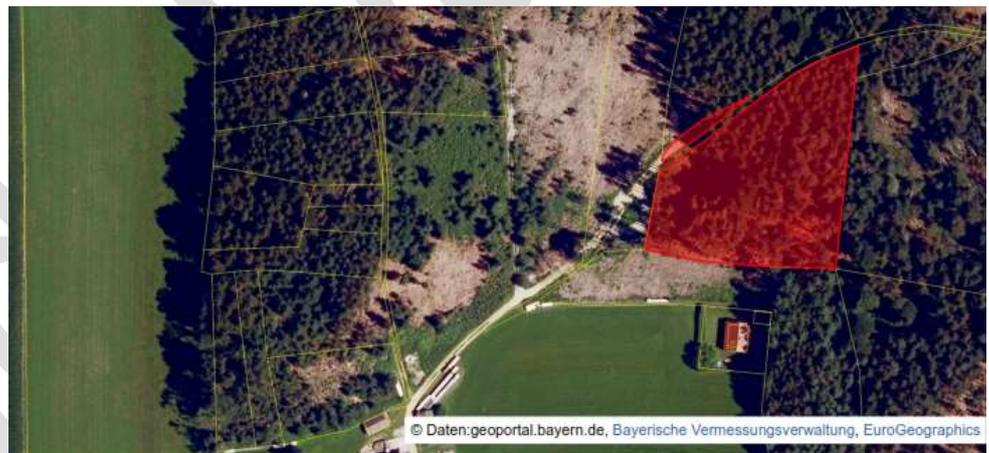
## 4.2. FINr. 4442: Wald (Holzung) Fahrtbichlholz

### 4.2.1. Mikrolage FINr. 4442

Man erreicht das Flurstück aus Richtung Halfing kommend über die Holzhamer Straße. In Höhe des Anwesens Egg 21 biegt man von dieser nach Norden ab, um dann nach etwa 50 Metern östlich in den öffentlichen Feld- und Waldweg FINr. 4439, welcher zum Wald führt, abzuzweigen. Nach etwa 170 m hat man das Bewertungsgrundstück erreicht.

Der Feld-/Waldweg durchschneidet das Grundstück im nordwestlichen Bereich auf einer Länge von ungefähr 50 m in zwei Teilflächen, um sich dann entlang der nördlichen Grundstücksgrenze fortzusetzen.

Das nachfolgende Luftbild des BayernAtlas veranschaulicht die Situation. Der rot hinterlegte Bereich stellt das Flurstück Nr. 4442 dar.



## 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

### 4.2.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FINr. 4442 (nicht maßstabsgetreu)



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Rosenheim

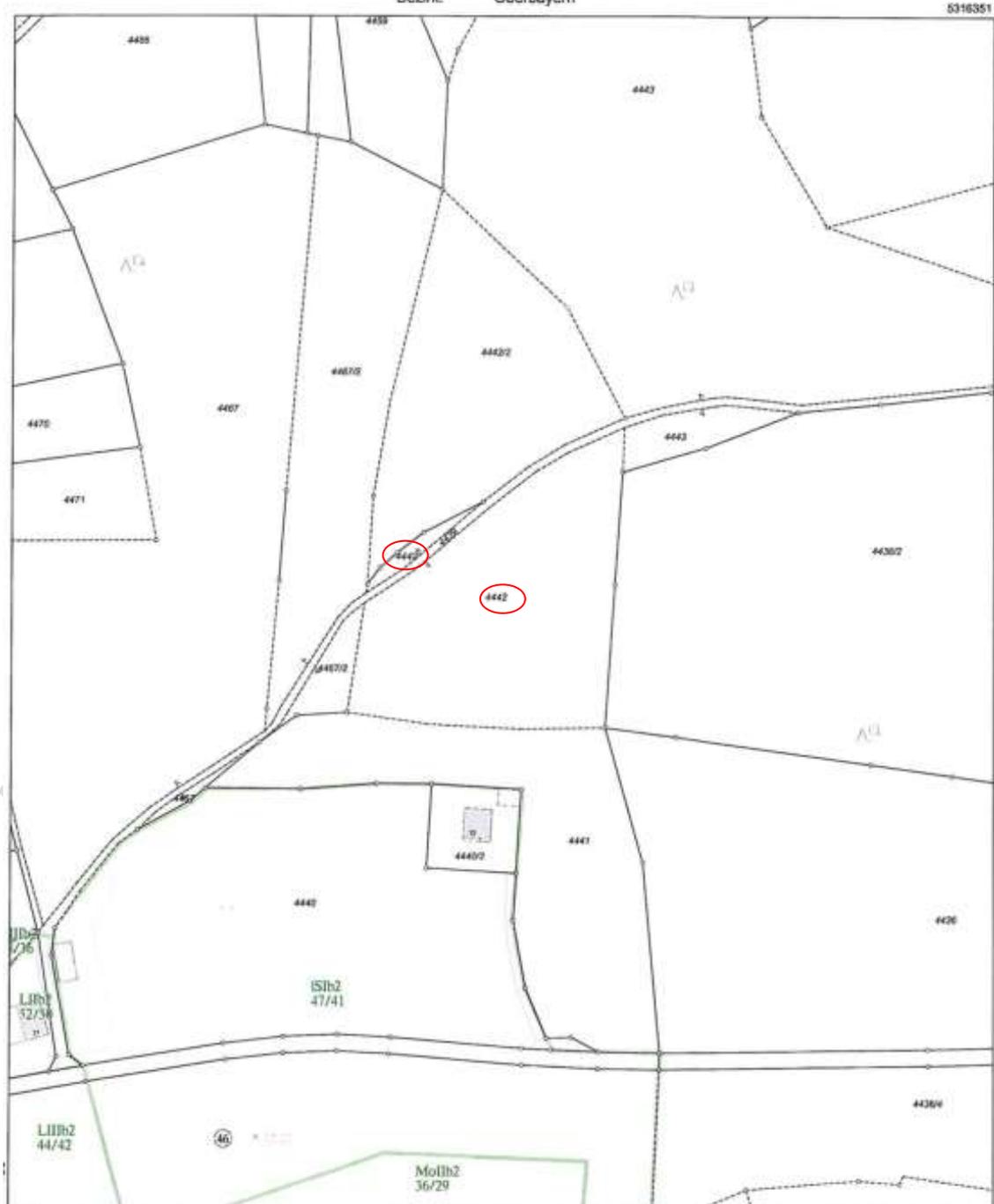
Münchener Straße 23  
83022 Rosenheim

Flurstück: 4442  
Gemarkung: Halfing

Gemeinde: Halfing  
Landkreis: Rosenheim  
Bezirk: Oberbayern

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000  
mit Bodenschätzung  
Erstellt am 17.06.2024



Seite 44 von 162

#### 4.2.3. Grundstücksmerkmale FINr. 4442

Das polygon geschnittene Flurstück Nr. 4442 hat eine Fläche von 0,7690 ha, wobei nur die östliche und ein Teil der nördlichen Grundstücksgrenze abgemarkt ist. Im Osten und im Süden waren in der Natur Grenzpfosten sichtbar.

Die Oberfläche des Grundstücks ist insgesamt uneben und verfügt über eine Vertiefung/Senke, welche laut Aussage von Herrn A. L. durch einen ehemaligen Kiesabbau vor Jahren verursacht wurde.

Die Fläche ist etwa zur Hälfte bestockt. Der Aufwuchs besteht im Wesentlichen aus Fichten, wenigen Kiefern und diverser Naturverjüngung. Das Alter des überwiegenden Bestandes wird auf etwa 40 bis 50 Jahre geschätzt, sehr vereinzelt auch älter. Die Pflege des Waldes wurde augenscheinlich vernachlässigt. Am Ortstermin existierte Schadholz, vor allem durch Schneedruck und Sturm.

Es besteht die Gefahr, dass der momentan vereinzelte Käferbefall im ganzen Waldareal aufgrund der aktuell dafür begünstigten Gegebenheiten weiter um sich greift.

#### 4.2.4. Bodenschätzung FINr. 4442

##### Bodenschätzung FINr. 4442:

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Halfing Landkreis Rosenheim Bezirk Oberbayern
Lage:	Fahrtbichlholz
Fläche:	7.690 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	7.960 m <sup>2</sup> Forstwirtschaftsfläche
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt

#### 4.2.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FINr. 4442

Liegt nicht vor.

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

#### **4.2.6. Erschließung FINr. 4442**

Das Waldgrundstück ist wegemäßig über den öffentlichen Feld- und Waldweg FINr. 4439 erschlossen.

#### **4.2.7. Baurechtliche Gegebenheiten FINr. 4442**

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

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Halfing ist das Bewertungsgrundstück als **Waldfläche** dargestellt.

#### **4.2.8. Miet-/Pachtvertrag FINr. 4442**

Gemäß Angaben von Herrn A. L. am Ortstermin ist das Waldgrundstück nicht verpachtet. Es wird von diesem genutzt.

#### **4.2.9. Rechte und Belastungen FINr. 4442**

Es liegen keine bewertungsrelevanten Eintragungen vor.

#### **4.2.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FINr. 4442**

Waren am Ortstermin nicht ersichtlich.

#### **4.2.11. Beurteilung FINr. 4442**

Das wegemäßig erschlossene Waldgrundstück befindet sich im Außenbereich und wird von einem öffentlichen Weg durchkreuzt.

Die Grundstücksfläche liegt unter zehn Hektar und ist für ein Waldgrundstück eher klein.

Aufgrund der vernachlässigten Baumpflege und dem geringen Bestockungsgrad wird der Ertrag bzw. die Holzverwendungsmöglichkeit reduziert.

Diese Gegebenheiten wirken sich nachteilig auf eine Veräußerung aus.

#### **4.2.12. Wertermittlungsmethode FINr. 4442**

##### **Vergleichswertverfahren**

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

#### 4.2.13. Ermittlung Bodenwert FINr. 4442

### 2. Vergleichswert Gem. Halfing FINr. 4442, Waldfläche

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 €/m<sup>2</sup>.

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 €/m<sup>2</sup> -> im Mittel 4,25 €/m<sup>2</sup> )

Der Immobilienmarkt 2022 vom GAA LK RO weist unter 4.2.2 Forstwirtschaftliche Flächen inklusiv der jeweils vorhandenen Bestockung für die Nachbargemeinden Vogtareuth vier Verkaufsfälle zwischen 3,06 - 7,70 €/m<sup>2</sup> aus. In der nahegelegenen Gemeinde Amerang wurden 5 Verkaufsfälle zwischen 4,00 - 9,35 €/m<sup>2</sup> vermerkt.

Der Marktbericht Wald 2023 des GAA LK Traunstein zeigt unter dem Punkt 3 Preisentwicklung bei Waldflächen inklusiv Bestockung, 2005-2023 für das Jahr 2023 bei 26 Verkaufsfällen und einer durchschnittlichen verkauften Fläche von 13.000 m<sup>2</sup> einen mittleren Preis von 4,52 €/m<sup>2</sup>. Der ausgewiesene Preis ist damit gegenüber dem Vorjahreswert von 4,94 €/m<sup>2</sup> rückläufig.

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

6,00 €/m<sup>2</sup>

#### Zum Wertermittlungsstichtag angepasster Bodenrichtwert

6,00 €/m<sup>2</sup>

Anpassung an das Bewertungsgrundstück

Nr.	Datum	Größe m <sup>2</sup>	BRW €/m <sup>2</sup>	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
		0	6,00		1,00	0	6,00	<b>6,00</b>

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

Bei den verwendeten Kaufpreisen handelt es sich um bestockte Waldflächen aus der Region.

Aus Datenschutzgründen ist die genaue Lagen und Größe nicht angegeben. Eine Anpassung der Kaufpreise aus 2023 erscheint nicht notwendig, da die Preise relativ stabil sind.

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 <sup>2</sup> ger.	VK-Preis €/m <sup>2</sup>	Besonderheit	Lagefaktor	Wertkorrektur	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1	Aug 23	10000	8,07	1	1,00	1,00	8,07	8,07
2	Apr 24	8300	3,62					
3	Sep 23	2100	7,25	1	1,00	1,00	7,25	7,25
4	Apr 24	3800	5,33	1	1,10	1,00	5,86	5,86
5	Jun 24	9300	5,00	1	1,15	1,00	5,75	5,75
6	Jun 24	9500	5,00	1	1,10	1,00	5,50	5,50
Mittelwert der Vergleichswerte:								<b>6,49</b>
Standardabweichung:								0,97
								14,98%

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. 4442, Fahrtbichlholz, Waldfläche**

Hochgerechneter Bodenrichtwert	6,00 €/m <sup>2</sup>
Berechnete Vergleichswerte im Mittel	6,49 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittlicher Bodenwert	6,25 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
ca. 1/2 bestockte Fläche:	
3845 m <sup>2</sup> x 6,25 €/m <sup>2</sup> =	24.031 €
ca. 1/2 unbestockte Fläche:	
3845 m <sup>2</sup> x 4,25 €/m <sup>2</sup> =	16.341 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
	<u>40.372 €</u>

**4.2.14. Ermittlung Verkehrswert FINr. 4442**

**zu 2) Der Verkehrswert für FINr. 4442  
 (Fahrtbichlholz) beträgt abgerundet zum  
 05.07.2024**

**40.000 €**

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

#### 4.2.15. Fotos FINr. 4442



Abb. 1: FINr. 4442 – Zufahrt, öffentlicher Feld-/Waldweg FINr. 4439,  
Lagerholz Fremdeigentum nicht bewertungsrelevant!



Abb. 2: FINr. 442 – Aufwuchs westlicher Grundstücksabschnitt