

Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Bismarckstraße 1
83022 Rosenheim

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als **Wiese/Grünland genutzte Grundstück**
in **83620 Feldkirchen-Westerham, Flurstück 2232, Nähe Kühlachen**
im Zwangsversteigerungsverfahren



Wertermittlungsstichtag:

26.05.2025

Az. des Gerichts:

801 K 15/25

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	8
3.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Feuchtwiese/Naturschutzgebiet	9
3.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	9
3.2.2	Bodenwertermittlung	9
3.2.3	Vergleichswertermittlung (indirekt)	10
3.2.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	10
3.2.2	Wert des Teilgrundstücks Feuchtwiese/Naturschutzgebiet	10
3.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Wiese	11
3.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	11
3.3.2	Bodenwertermittlung	12
3.3.2.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	12
3.3.3	Vergleichswertermittlung	15
3.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	15
3.3.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
3.3.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	16
3.3.5	Wert des Teilgrundstücks Wiese	17
3.4	Verkehrswert	18
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	19
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	19
5	Sonstige Feststellungen	19
6	Verzeichnis der Anlagen	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Wiese/Grünland
Objektadresse:	Flurstück 2232, Nähe Kühlachen 83620 Feldkirchen-Westerham
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rosenheim Außenstelle Bad Aibling, Band 13, Blatt 650, lfd. Nr. 9
Katasterangaben:	Gemarkung Höhenrain, Flurstück 2232, Fläche 28950 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, vom 23.04.2025 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswerts des oben bezeichneten Beschlagnahmeobjektes angeordnet.
Wertermittlungstichtag:	26.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	26.05.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.05.2025 wurden die Prozessparteien durch ein fristgerechtes Schreiben eingeladen
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Besichtigung des Grundstücks erfolgte am Tag der Begehung durch den Sachverständigen und umfasste eine rein visuelle Begutachtung in einem für die Bewertung ausreichenden Umfang. Das Wetter zum Besichtigungszeitpunkt war leicht bis stark regnerisch. Es wurden keine technischen oder geotechnischen Untersuchungen durchgeführt, und es wurden keine Bodenproben entnommen. Für die Dokumentation und fotografische Erfassung wurde ein iPhone 16 Pro verwendet. Beim Ortstermin konnten keine Grenzsteine gefunden werden. Die Grundstücksgrenzen wurden jedoch mithilfe der Geolokalisationsdaten aus dem BayernAtlas plausibilisiert. Die Wertermittlung basiert auf den während des Ortstermins gewonnenen Erkenntnissen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sie erfolgt unter der Annahme, dass das Grundstück lastenfrei ist. Hinweise auf Altlasten, Schadstoffe oder sonstige wertmindernde Belastungen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt. Diese Wertermittlung stellt keine geotechnische Untersuchung oder Umweltanalyse dar, sondern spiegelt den optisch erkennbaren Zustand des Grundstücks zum Bewertungstichtag wider. Hinweise auf potenzielle Einschränkungen wurden, soweit möglich, berücksichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin:	Anwesend war der Sachverständige Herr Manfred Sedlmeier
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	– Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 14. Mai 2025 vom Gutachterausschuss Lkr. Rosenheim – Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11. Juni 2025 - Immobilienmarktbericht des oberen Gutachterausschusses 2024 - Gutachterausschuss Traunstein – Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund zum 01.01.2022. Beschluss vom 27.05.2022 - Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung - Mündliche Auskünfte vom AELF Rosenheim - Kartenmaterial Bayernatlas - Grundbuchauszug vom 07.03.2025 - Ersatzausweiskarte des Wegerechts
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Bei der Erstellung des Gutachtens wurde die Mitarbeiterin Frau Barthaschuk mit folgenden unterstützenden Tätigkeiten betraut: - Einholung erforderlicher Auskünfte bei den zuständigen Ämtern - Beschaffung der erforderlichen Unterlagen Die inhaltliche Ausarbeitung und abschließende Erstellung des Gutachtens erfolgte ausschließlich durch den Sachverständigen.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wurden insgesamt vier Ausfertigungen dieses Gutachtens sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt. Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur Verfügung gestellt.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Geografische Lage:	Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Bayern, in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham (Landkreis Rosenheim).
Fakten zur Makrolage:	Die Fläche des Landkreises Rosenheim beträgt 1.439 km². Die Fläche von Feldkirchen-Westerham beträgt 53 km², mit zum 31.12.2023 insgesamt 11.138 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 210 pro km². Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.
Makrolage – ökonomische Merkmale:	Feldkirchen-Westerham im Landkreis Rosenheim weist eine stabile wirtschaftliche Ausgangslage auf. Die Arbeitslosenquote liegt mit 2,5 % deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, was auf eine robuste regionale Wirtschaft hinweist. Die Nähe zu den Ballungsräumen München und Rosenheim fördert die

wirtschaftliche Dynamik und schafft Absatzmöglichkeiten für landwirtschaftliche Erzeugnisse.

Die Region ist landwirtschaftlich geprägt, mit einer Vielzahl aktiver Betriebe, günstigen klimatischen Bedingungen und ertragreichen Böden. Die vorhandene Infrastruktur – insbesondere die Anbindung über die Autobahn A8 – erleichtert die Logistik und Vermarktung. Insgesamt bietet die Makrolage solide Rahmenbedingungen für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung und wird als gut bewertet.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Landwirtschaftsfläche handelt, wird auf die Darstellung der Verkehrsanbindung wie Bus, Bahn und Flughafen verzichtet.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind Rosenheim (ca. 17 km), Bad Aibling (ca. 10 km) und München (ca. 50 km).

2.1.2 Kleinräumige Lage

Beurteilung der Lage (Erreichbarkeit):

Die Erreichbarkeit des Objekts ist als unterdurchschnittlich zu bewerten. Die RO3 bietet zwar Anschluss, die Zufahrt erfolgt jedoch über einen ca. 1,0 km langen Waldweg mit einem Höhenunterschied von mehreren Metern und schlecht befestigter Fahrbahn.

Mikrolage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in ländlicher Umgebung, die vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt wird. Die nähere Umgebung ist durch Höfe und kleinere Weiler geprägt, die typisch für die Region sind. Die Mikrolage stützt eine nachhaltige und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Objekts und wird als durchschnittlich bewertet.

Der nördliche Teil der Fläche ist als Feuchtwiese ausgebildet und liegt innerhalb eines Naturschutzgebiets. Aufgrund der naturschutzrechtlichen Einschränkungen sowie der eingeschränkten Befahrbarkeit ist eine landwirtschaftliche Nutzung des gesamten Grundstücks nur eingeschränkt möglich. Die Bewirtschaftung ist mit erhöhtem Aufwand verbunden und unterliegt zusätzlichen Auflagen.

Topografie:

Die Topografie des Grundstücks präsentiert sich im südlichen Areal mit einer leichten Hangneigung, während der nördliche Bereich eine ebene Beschaffenheit aufweist.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Breite
ca. 315 m;

mittlere Tiefe:
ca. 110 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 28950,00 m²;

Bemerkungen

Unregelmäßige, langgestreckte Grundstücksform mit spitz zulaufender Südwestseite; in Teilbereichen erschwerte Flächenökonomie.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/Straßenausbau:

Schotterweg

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Einfriedung, Gewässer der dritten Ordnung entlang der Westgrenze des Grundstücks.

Bodenschätzung:

Laut Bodenschätzung handelt es sich um Grünland mit der Bodenart lehmiger Sand (IS) und der Bodenstufe II. Die Fläche liegt in der Klimastufe 7,9°–7,0° Cb mit der Wasserstufe 2. Der Grünlandgrundzahlwert beträgt 46, die Acker-/Grünlandzahl 36. Insgesamt weist der Standort mittlere Ertragsbedingungen für die Grünlandnutzung auf.

Altlasten:

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

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung wurde die grundsätzliche Grund- und Grundwassersituation lageüblich berücksichtigt, soweit sie bereits in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Ein Teilbereich der Fläche stellt sich als Feuchtwiese dar, was zu Nutzungseinschränkungen führen kann. Vertiefende Untersuchungen oder standortbezogene Bodenanalysen wurden darüber hinaus nicht vorgenommen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Höhenrain, Band 13, Blatt 650, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Lfd. Nr. 4

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Höhenrain, Band 9 Blatt 502 Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses (FINr. 2309), Höhenrain, Band 14 Blatt 673 Nr. 12 des Bestandsverzeichnisses (FINr. 2310) und Höhenrain, Band 14 Blatt 673 Nr. 13 des Bestandsverzeichnisses (FINr. 2311) auszuüben auf einer Breite von 2,50 m von der Nordostecke der FINr. 2310 nach Südosten bis zum Weg FINr. 2210. Begründet

und eingetragen im Vollzug der Arrondierung Oberlaus am 23. September 1964 und umgeschrieben am 17. Dezember 1973.

Lfd. Nr. 14

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim, AZ: 801 K 15/25); eingetragen am 07.03.2025. Huber

Anmerkung:

Die Eintragungen in Abteilung 2 werden gemäß Schätzungsanordnung in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Der Verlauf des Wegerechts ist in der Anlage 6 diesem Gutachten beigelegt. Auf Anführung von Abteilung III wird auftragsgemäß verzichtet

Herrschervermerke:

Die dem Sachverständigen vorliegenden Unterlagen enthalten keine Hinweise auf Herrschervermerke.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Für das vorliegende Bewertungsobjekt konnten keine Bodendenkmäler ermittelt werden. Quelle: BayernAtlas/Bayerischer Denkmal-Atlas

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaft dargestellt (vgl. Anlage 2).

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück wurde beim Ortstermin als landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese) festgestellt. Hinweise auf eine Verpachtung liegen nicht vor. Aufgrund der Abwesenheit geladener Parteien war eine Befragung nicht möglich. Für die Wertermittlung wird daher von einer Eigennutzung ausgegangen.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Wiese/Grünland genutzte Grundstück in 83620 Feldkirchen-Westerham, Flurstück 2232, Nähe Kühlachen zum Wertermittlungstichtag 26.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Rosenheim	13	650	9
Außenstelle Bad Aibling			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höhenrain		2232	28.950 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Für jedes Teilgrundstück wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Abschließend wird der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Feuchtwiese/Naturschutzgebiet	unbebaut (Feuchtwiese)	14.150 m ²
Wiese	unbebaut (Wiese)	14.800 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		28.950 m ²

3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Feuchtwiese/Naturschutzgebiet

3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Für geringwertige landwirtschaftliche Flächen kann gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV auch auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden, sofern diese hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Da für die Bewertungsregion ein Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss Lkr. Rosenheim veröffentlicht wurde, wird dieser herangezogen. Er wurde hinsichtlich seiner Höhe und Merkmalszuordnung auf Plausibilität geprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Basis des Bodenrichtwerts (indirekter Vergleichswert). Grundstücksindividuelle Abweichungen werden im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

3.2.2 Bodenwertermittlung

Für Flächen, die in der Regel nicht mehr für herkömmliche land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen geeignet sind (z. B. Unland, Geringstland, Almflächen, Moor, Feuchtfelder, Filzenwald, Streuwiesen), hat der Gutachterausschuss Lkr. Rosenheim zum 01.01.2024 Bodenrichtwerte zwischen 1,50 und 5,50 €/m² festgestellt. Nachrichtlich wird ein durchschnittlicher Wert aus Kauffällen von etwa 3,50 €/m² angegeben. Aufgrund der zusätzlichen naturschutzrechtlichen Einschränkungen des Grundstücksteils wird ein Wert von 1,50 €/m² angesetzt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 26.05.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	= 14.150 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,50 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.05.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m ²)	keine Angabe	14.150	× 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,50 €/m²	
Fläche	×	14.150 m ²	
Bodenwert	=	21.225,00 €	
	rd.	21.200,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025 insgesamt **21.200,00 €**.

3.2.3 Vergleichswertermittlung (indirekt)

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		21.200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	21.200,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	21.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	21.200,00 €
	rd.	21.200,00 €

3.2.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

3.2.2 Wert des Teilgrundstücks Feuchtwiese/Naturschutzgebiet

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

Der Wert für das Teilgrundstück Feuchtwiese/Naturschutzgebiet wird zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025 mit rd. **21.200,00 €** geschätzt.

3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Wiese

3.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wiesenflächen und Grundstücke können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m²) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 2021). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- und preisbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 2021).

Hinweis zu den Vergleichswerten: Aus Datenschutzgründen werden die genaue Lage, Größe und das genaue Verkaufsdatum der Vergleichsgrundstücke nicht/oder gerundet angegeben.

digitale Ausfertigung

3.3.2 Bodenwertermittlung

3.3.2.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.6	Vergleichs- kaufpreis Nr.5	Vergleichs- kaufpreis Nr.4	Vergleichs- kaufpreis Nr.3
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m²]	gesucht	14,00	16,00	17,00	17,00
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m²]		14,00	16,00	17,00	17,00
Stichtag	26.05.2025	01.05.2024	01.05.2025	01.05.2025	01.03.2025
Anpassungsfaktor	—	1,07	1,00	1,00	1,00
Entwicklungsstufe	landwirtschaftli- che Fläche	Lw. Fläche	Lw. Fläche	Lw. Fläche	Lw. Fläche
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00
Fläche (m²)	14.800	7000	2600	3900	1800
Anpassungsfaktor	—	1,00	1,00	1,00	1,00
Grünlandzahl (GZ)	46	30	48	46	36
Anpassungsfaktor	—	1,20	1,00	1,00	1,10
Angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m²]		18,06	16,00	17,00	18,70
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster Vergleichswert/-preis × Ge- wicht [€/m²]		18,06	16,00	17,00	18,70

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1: Lage: 83620 Feldkirchen-Westerham, Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.05.2025. Hinweis: Transaktionsdatum 05/2024, Transaktionshöhe 14,00 €/m², Objektart: Grünland, Fläche: 7.000 m², BRW: 17,00 €/m², Grünlandzahl: 30, Nutzungsart: Grünland 100.

B115: Anpassung der Grünlandzahl auf Basis des Gutachterausschusses Traunstein; Grundstücke mit Ertragsmesszahl 20–35 werden mit 30 % Abschlag gehandelt. Hier angesetzter Zuschlag: 20 %.

LQ2: Lage: 83620 Feldkirchen-Westerham, Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.05.2025. Hinweis: Transaktionsdatum 05/2025, Transaktionshöhe 16,00 €/m², Objektart: Grünland, Fläche: 2.600 m², BRW: 17,00 €/m², Grünlandzahl: 58, Nutzungsart: Grünland 100.

LQ3: Lage: 83620 Feldkirchen-Westerham, Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.05.2025. Hinweis: Transaktionsdatum 05/2025, Transaktionshöhe 17,00 €/m², Objektart: Grünland, Fläche: 3.900 m², BRW: 17,00 €/m², Grünlandzahl: 46, Nutzungsart: Grünland 100.

LQ4: Lage: 83620 Feldkirchen-Westerham, Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.05.2025. Hinweis: Transaktionsdatum 03/2025, Transaktionshöhe 17,00 €/m², Objektart: Grünland, Fläche: 1.800 m², BRW: 17,00 €/m², Grünlandzahl: 36, Nutzungsart: Grünland 90, Wald 3, Gewässer 2, Weg 5.

B415: Anpassung der Grünlandzahl auf Basis des Gutachterausschusses Traunstein; Grundstücke mit Ertragsmesszahl 20–35 werden mit 30 % Abschlag gehandelt. Hier angesetzter Zuschlag: 10 %.

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.2	Bodenricht- wert Nr.1		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2		
Wert / Preis [€/m²]	gesucht	20,00	17,00		
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m²]		20,00	17,00		
Stichtag	26.05.2025	01.06.2024	01.01.2024		
Anpassungsfaktor	—	1,07	1,00		
Entwicklungsstufe	landwirtschaftli- che Fläche	Lw. Fläche	Lw. Fläche		
Anpassungsfaktor		1,00	1,00		
Fläche (m²)	14.800	1600			
Anpassungsfaktor	—	1,00			
Grünlandzahl (GZ)	46	45	45		
Anpassungsfaktor	—	1,00	1,00		
Angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m²]		17,10	17,00		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster Vergleichswert/-preis × Ge- wicht [€/m²]		17,10	17,00		

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1: Lage: 83620 Feldkirchen-Westerham, Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.05.2025. Hinweis: Transaktionsdatum 06/2024, Transaktionshöhe: 20,00 €/m², Objektart: Grünland, Fläche: 1.600 m², BRW: 17,00 €/m², Grünlandzahl: 45, Nutzungsart: Grünland 89, Gehölz 5, Gemischte Nutzung 6.

LQ2: Lage: 83620 Feldkirchen-Westerham, Quelle: Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024.

Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

(vgl. § 7 ImmoWertV)

Aus den angepassten Vergleichspreisen wurde ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf den Ausschluss einzelner Werte wurde verzichtet, da keine auffälligen Besonderheiten erkennbar waren.

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise		103,86 €/m ²
Summe der Gewichte	:	6,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	17,31 €/m²

Hinweis: Aus bewertungstheoretischen Gründen wird in den folgenden Verfahren zunächst der objektspezifisch angepasste, beitragsfreie Bodenwert angesetzt.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer beitragsfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		17,31 €/m ²
relativer beitragsfreier Bodenwert	=	17,31 €/m²
Fläche	×	14.800,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	256.188,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	256.188,00 €
	rd.	<u>256.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.05.2025 insgesamt

256.000,00 €.

3.3.3 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		256.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	256.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	256.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	51.200,00 €
Vergleichswert	=	204.800,00 €
	rd.	205.000,00 €

3.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-51.200,00 €
• prozentuale Schätzung: -20,00 % von 256.000,00 €	
Summe	-51.200,00 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Wertabschlag wegen erschwerter Zuwegung und Bewirtschaftung

Für das Bewertungsobjekt wird ein Wertabschlag von 20 % vorgenommen. Grundlage ist das Fachbuch „Bewertung im ländlichen Raum“ (Fischer/Biederbeck), das bei erheblichen Einschränkungen der Bewirtschaftung und Erschließung entsprechende Abschläge vorsieht.

Das Grundstück ist über einen schlecht ausgebauten Weg über Fremdgrund erreichbar, weist eine sehr schmale Geometrie auf und ist seitlich mit Bäumen bestanden. Diese Faktoren erschweren den Einsatz moderner Maschinen, führen zu ineffizienter Bearbeitung, erhöhtem Verschleiß und möglichem Ertragsverlust durch Schattenwirkung und mechanische Schäden. Zudem entstehen Mehr- und Umwegeschäden (z. B. durch Rangieren, Umwege, Transporterschwiernisse), was die Arrondierung und den Hofanschluss erheblich beeinträchtigt.

Die genannten Nachteile verursachen:

- höhere Betriebskosten (Treibstoff, Wartung),
- geringere Arbeitsproduktivität,
- potenzielle Ertragseinbußen,
- verminderte Marktfähigkeit.

Ein Abschlag von 20 % ist daher sachlich gerechtfertigt.

3.3.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

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

3.3.4.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen

und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

3.3.5 Wert des Teilgrundstücks Wiese

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

Der Vergleichswert für das Teilgrundstück „Wiese“ wurde zum Stichtag 26.05.2025 mit rund **205.000 €** geschätzt.

3.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Feuchtwiese/Naturschutzgebiet	unbebaut (Brachland - Feuchtwiese)	14.150,00 m²	21.200,00 €
Wiese	unbebaut (Wiese)	14.800,00 m²	205.000,00 €
Summe		28.950,00 m²	226.200,00 €

Der Verkehrswert für das als Wiese/Grünland genutzte Grundstück in 83620 Feldkirchen-Westerham, Flurstück 2232, Nähe Kühlachen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rosenheim	650	9
Außenstelle Bad Aibling		
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höhenrain		2232

wird zum Wertermittlungstichtag 26.05.2025 mit rd.

226.000 €

in Worten: zweihundertsechszwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

Bad Endorf, den 02. Juli 2025

Sachverständige Sedlmeier Manfred

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Dieses Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt. Eine vollständige oder auszugsweise Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe sei es durch Bezugnahme oder andere Formen ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht gestattet.

Jede Nutzung des Inhalts und seiner Anlagen (z. B. für Veräußerungen, durch Makler oder anderweitige Weitergaben) setzt eine vorherige Rücksprache und schriftliche Genehmigung des Unterzeichners voraus. Die Verantwortung und Haftung des Sachverständigen erstrecken sich ausschließlich auf den Auftraggeber und den im Gutachten angegebenen Zweck. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5 Sonstige Feststellungen

Sonstige Feststellungen

- ein Verdacht auf ökologische Altlasten konnte nicht festgestellt werden
- da es sich um landwirtschaftliche Grundstücke ohne Gebäude handelt, gibt es weder einen zuständigen Kaminkehrer noch einen Hausverwalter
- Mieter oder Pächter sind dem Sachverständigen nicht bekannt
- es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG
- ein Gewerbebetrieb besteht nur in dem Sinne, dass die Flächen landwirtschaftlich genutzt werden
- es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden
- ein Energieausweis ist nicht notwendig oder vorhanden
- es ist keine (Freiflächen)Photovoltaikanlage vorhanden

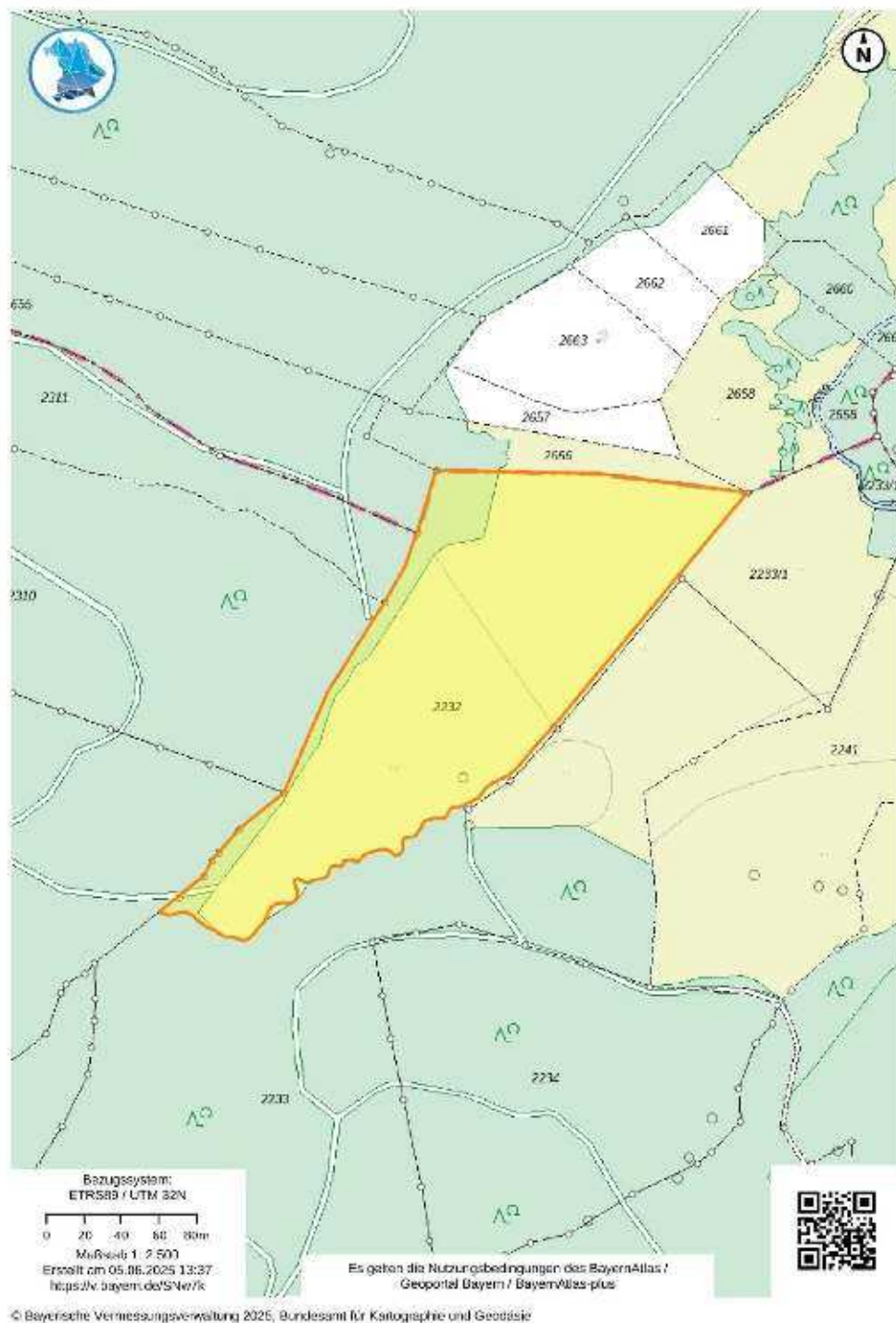
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 2500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 3: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 50.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Flächendarstellung der Feuchtwiese
- Anlage 6: Verlauf des Wegerechts

digitale Ausfertigung

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 2500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



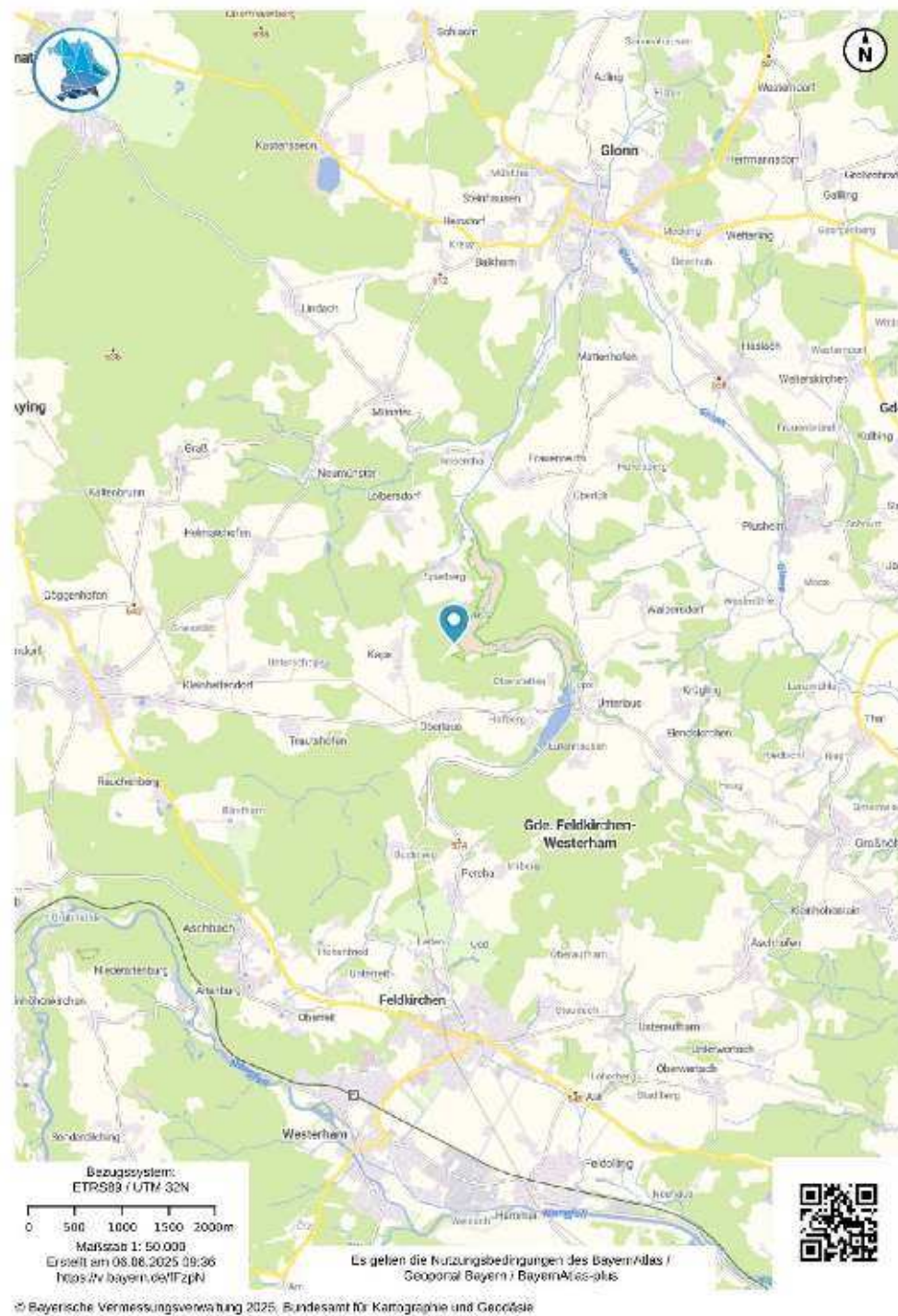
Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 3: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 50.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 19



Bildposition 1



Südöstliche Grundstücksgrenze

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 19



Südöstliche Grundstücksgrenze



Südöstliche Grundstücksgrenze

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 19



Bildposition 2



Südöstliche Grundstücksgrenze

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 19



Südöstliche Grundstücksgrenze



Südöstliche Grundstücksgrenze Blick Richtung Nordosten

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 19



Bildposition 3



Südliche Grundstücksgrenze

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 19



Westliche Grundstücksgrenze Blick Richtung Norden



Bildposition 4

Anlage 4: Fotos

Seite 7 von 19



Westliche Grundstücksgrenze Blick nach Osten



Anlage 4: Fotos

Seite 8 von 19



Bildposition 5



Westliche Grundstücksgrenze Blick Richtung Osten

Anlage 4: Fotos

Seite 9 von 19



Westliche Grundstücksgrenze

Anlage 4: Fotos

Seite 10 von 19



Westliche Grundstücksgrenze mit Grenzmarkierung



Bildposition 6

Anlage 4: Fotos

Seite 11 von 19



Blick nach Norden



Blick nach Süden

Anlage 4: Fotos

Seite 12 von 19



Bildposition 7



Blick nach Nordosten

Anlage 4: Fotos

Seite 13 von 19



Blick nach Westen



Blick nach Süden

Anlage 4: Fotos

Seite 14 von 19



Blick nach Osten



Bildposition 8

Anlage 4: Fotos

Seite 15 von 19



Blick nach Norden



Anlage 4: Fotos

Seite 16 von 19



Bildposition 9



Anlage 4: Fotos

Seite 17 von 19



Zeigerpflanze im Nördlichen Grundstücksteil:

Sumpf-Vergissmeinnicht

Anlage 4: Fotos

Seite 18 von 19



Zeigerpflanzen im nördlichen Grundstücksteil: Orchidee - Knabenkraut-Art



Zeigerpflanzen im nördlichen Grundstücksteil: Poaceae, Binsengewächse, Seggen

Anlage 4: Fotos

Seite 19 von 19



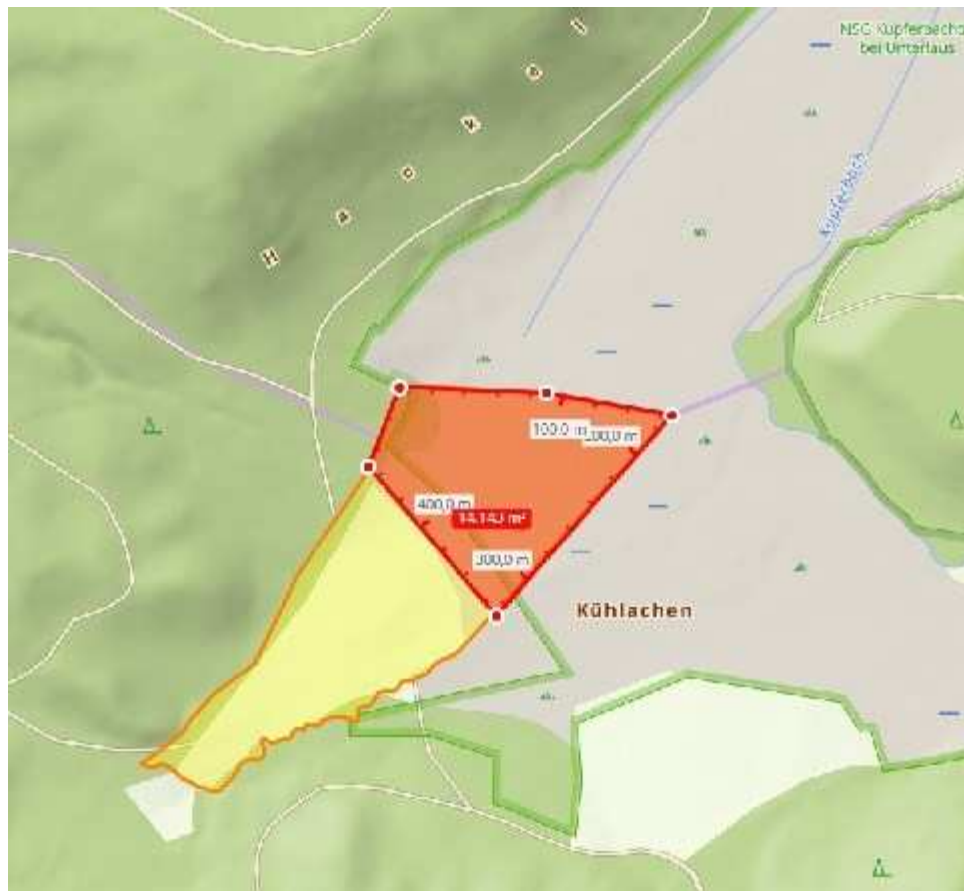
Zeigerpflanzen im nördlichen Bereich zur Mitte hin: u.a. Pestwurz



Zufahrt zum Grundstück aus westlicher Richtung

Anlage 5: Flächendarstellung der Feuchtwiese

Seite 1 von 1



Seite 1 von 1

