



GRABENSTRASSE 3A
83278 TRAUNSTEIN
TELEFON: 0861 15663
TELEFAX: 0861 13822
EMAIL: sv@abel-ts.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

FINr. 202/5, Kirchdorfer Str. 11a, mit Holzgartenhaus bebautes
Grundstück, ohne rechtlich abgesicherte Erschließung,
83620 Feldkirchen-Westerham

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim
Aktenzeichen: 803 K 21/23

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

04. Oktober 2023

**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

1. Zusammenfassung	4
2. Allgemeine Daten.....	5
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht	5
2.2. Versteigerungsobjekt	6
2.3. Grundbuchdaten	6
2.3.1. Bestandsverzeichnis	6
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	6
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	7
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.4. Eigentümer	7
2.5. Nutzung	7
2.6. Ortstermin	7
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	8
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur	8
2.8.1. Unterlagen und Recherchen	8
2.8.2. Literatur	9
2.9. Anzahl der Ausfertigungen	9
3. Wertrelevante Merkmale	10
3.1. Lagebeschreibung	10
3.1.1. Makrolage.....	10
3.1.2. Mikrolage	10
3.1.3. Immissionen	11
3.1.4. Verkehrsanbindung.....	11
3.1.5. Öffentliche Einrichtungen	12
3.1.6. Beurteilung der Lage	13
3.2. Grund und Boden.....	13
3.2.1. Grundstücksbeschreibung/-merkmale	13
3.2.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Lageplan (Kein Maßstab!)	21
3.2.3. Erschließung	22
3.2.4. Offene Beiträge	27
3.2.5. Landschafts-, Naturschutz, Biotop.....	27

4. Rechtliche Grundlagen	28
4.1. Rechte u. Lasten.....	28
4.2. Miet-/Pachtvertrag	28
4.3. Baurechtliche Gegebenheiten	28
4.4. Energieausweis	37
4.5. Denkmalschutz.....	37
5. Gebäudemerkmale	38
5.1. Baujahr	38
5.2. Flächen.....	39
5.3. Aufteilung	39
5.4. Bauweise und Ausstattung.....	39
6. Beurteilung	40
6.1. Bewertungsobjekt.....	40
6.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation.....	41
7. Verfahrenswahl	43
7.1. Vergleichswertverfahren.....	43
7.2. Schlussfolgerung	43
8. Ermittlung Bodenwert	44
9. Ermittlung Sachwert.....	47
10. Ermittlung Verkehrswert	49
11. Verfasserklausele.....	50
12. Anlagen	51

12.1. Fotos51

pdf-Datei

1. Zusammenfassung

FINr. 202/5, Kirchdorfer Str. 11a, mit Holzgartenhaus bebautes Grundstück, ohne rechtlich abgesicherte Erschließung, 83620 Feldkirchen-Westerham

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	04. Oktober 2023
Ortstermin:	04. Oktober 2023
Baujahr Gartenhaus ca.	1993
Grundstücksgröße (m ²):	676 m ²
hiervon öffentl. gewidmete Fläche für Weg ca.	50 m ²
Sachwert Gartenhaus:	1.858 €
Bodenwert ohne Erschließung:	305.280 €
Verkehrswert:	307.000 €

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 07.09.2023 und Auftrag vom 11.09.2023 durch das

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

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 5-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.**

**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. Versteigerungsobjekt

FINr. 202/5
Gebäude- und Freifläche zu 0,0676 ha
Großhöhenrain, Kirchdorfer Str. 11a
83620 Feldkirchen-Westerham

ⓘ Hinweis:

Das Bewertungsgrundstück FINr. 202/5 ist mit einem Holzgartenhaus, welches bisher als Bienenhaus diente, bebaut. Ein Teil der Grundstücksfläche ist als öffentlicher Weg gewidmet.

Das Grundstück ist offensichtlich durch Abspaltung bzw. Teilung von Flurstück Nr. 202 entstanden und ist nicht erschlossen.

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim von Höhenrain
Blatt 551

Lfd. Nr. 4

FINr. 202/5
Großhöhenrain, Kirchdorfer Str. 11a,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0676 ha

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 3.1

...

Lfd. Nr. 3.2

...

Lfd. Nr. 3.3

...

in Erbengemeinschaft

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

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG, Rosenheim – Vollstreckungsgericht, AZ: 803 K 21/23); eingetragen am 24.07.2023

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

Das Bewertungsgrundstück wurde am Ortstermin als **Gartenfläche** genutzt. Das Gebäude diente bisher als Bienenhaus.

2.6. Ortstermin

Der Ortstermin fand am 04.10.2023 von 9:30 Uhr bis 10.05 Uhr statt.

Anwesend waren:

- Der Antragsteller
- der Sachverständiger Wolfgang Abel,
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Die Eigentümer und der verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwalt wurden mit Schreiben vom 20.09.2023 vom Termin informiert und hierzu geladen.

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera
- Maßband

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

04.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 11.09.2023
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.09.2023
Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 für Höhenrain vom
Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim
Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss Landkreis
Rosenheim von 2021
Email des Gutachterausschusses des Landratsamt Rosenheim
vom 22.01.2024
Email des Bauamtes Feldkirchen-Westerham vom 27.09.2023
Stellplatzsatzung mit Richtzahlen für den Stellplatzbedarf
Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Legende vom
25.02.2023, Satzung über abweichende Maße der
Abstandsflächentiefe vom 27.01.2021
Email des Bauamtes Feldkirchen-Westerham vom 19.10.2023
Eintragungsverfügung öffentliche Feld- und Waldwege von
31.01.1962 mit Plan, Eintragungsverfügung vom 03.12.1992 mit
Plan
Email des Bauamtes Feldkirchen-Westerham vom 14.11.2023
und 15.11.2023 -Kanal- u. Wasseranschluss, Bescheid über die
Festsetzung eines Kanalherstellungsbeitrages vom 20.10.1981,
21.01.1998 und 10.11.2015 (FINr. 202),
Spartenplan Wasser und Kanal vom 20.11.2023
Planauskunft Bayernwerknetz vom 27.11.2023
Schreiben des Amtsgerichts Rosenheim, Grundbuchamt, vom
15.11.2023 und vom 21.11.2023 – Geh- und Fahrtrechte bzw.
Leitungsrechte
Email des Antragsstellers vom 25.09.2023
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung

Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internetrecherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte der am Ortstermin anwesenden Person und von Behörden, dergl.

2.8.2. Literatur

u. a.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber, 9.+10. Auflage)
Haufe, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kröll / Hausmann)
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)
Immobilienwertermittlungsverordnung
Wertermittlungsrichtlinien
Bayerische Bauordnung

2.9. Anzahl der Ausfertigungen

Es wurden insgesamt fünf 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. Wertrelevante Merkmale

3.1. Lagebeschreibung

3.1.1. Makrolage

Feldkirchen-Westerham

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham befindet sich im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Rosenheim, ca. 551 m ü. d. M. und erstreckt sich über ca. 53 km².

Sie liegt westlich von Rosenheim, im Unteren Mangfalltal an der Mangfall. Insgesamt umfasst sie 54 Gemeindeteile mit zur Zeit insgesamt etwa 11.330 Einwohner.

Die Gemeinde verfügt über alle Einrichtungen für den täglich Bedarf. Die Wirtschaft ist geprägt von kleineren bis mittleren Dienstleistungs-, Handels-, Handwerks- und Produktionsbetrieben. Darüber hinaus ist das Trainingszentrum der IHK für München und Oberbayern angesiedelt.

Einzelheiten über Feldkirchen-Westerham findet man ergänzend im Internet unter: www.feldkirchen-westerham.de

3.1.2. Mikrolage

Bewertungsobjekt - Großhöhenrain

Das Bewertungsgrundstück liegt etwa 5 km nordöstlich von Feldkirchen-Westerham, im Ortsteil Großhöhenrain.

Großhöhenrain und Kleinhöhenrain bilden zusammen den Gemeindeteil Höhenrain und gehören gemeindlich zu Feldkirchen-Westerham.

Besonders erwähnenswert ist das in Privatbesitz befindliche Schloss Höhenrain und eine überregional bekannte Produktionsstätte für Wurstwaren aus Putenfleisch.

Das mit einem Gartenhaus bebaute Grundstück befindet sich im allgemeinen Wohngebiet unweit der Grundschule.

Das Bewertungsgrundstück grenzt im Süden an den **privaten** und dem Anliegerverkehr dienenden **Zellweg** an. Dieser besteht im Westen aus einem Teilstück der FINr. 192/2 und im weiteren Verlauf im Osten aus der FINr. 192. Der Zellweg ist asphaltiert

und fällt in Richtung Osten ab. **Ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Flurstücks Nr. 202/5 existiert aktuell nicht bzw. konnte nicht recherchiert werden.**

Darüber hinaus verläuft entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsobjektes der **Heugrabenweg**, ein öffentlich gewidmeter **Geh- und Radweg**. **Ein Abschnitt davon ist Teil der Grundstücksfläche von FINr. 202/5.**

In der näheren Umgebung befinden sich ein kunststoffverarbeitender Betrieb sowie vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Grundschule und dessen Freigelände ist etwas weiter nördlich, an der Kirchdorfer Str. 9.

Die sonnige Lage ist durch ein dörfliches Umfeld geprägt.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

3.1.3. Immissionen

Am Ortstermin waren im Freien geringfügige Geräusche des kunststoffverarbeitenden Betriebs an der Kirchdorfer Str. 17 hörbar.

Die Kinder der Grundschule hatten gerade Pause im Freigelände. Entsprechender Kinderlärm war wahrnehmbar. Diese Immissionen sind abhängig von der jeweiligen Tages-/Betriebszeit, eventuellen Veranstaltungen auf dem Schulgelände und der Witterung.

Durch den entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden, öffentlich gewidmeten Geh- und Radweg sind entsprechende Beeinträchtigung durch Passantenfrequenz hinzunehmen.

3.1.4. Verkehrsanbindung

Großhöhenrain verfügt über eine ausreichende Infrastruktur.

Der Ort ist an das öffentliche Busliniennetz des Regionalverkehrs Oberbayern angeschlossen. Eine Bushaltestelle der Linie 9585 befindet sich nur 150 m vom Bewertungsobjekt entfernt, an der Kirchdorfer Straße.

Bahnanschluss besteht in den nahegelegenen Orten Rosenheim, Bruckmühl, Bad Aibling, Holzkirchen (Strecke Holzkirchen-Rosenheim - Mangfallbahn).

Zur Bundesautobahn A8 München-Salzburg Anschlussstelle Weyarn sind es ca. 13 km.

Der Flughafen in München ist ca. 62 km entfernt.

Die Entfernungen betragen nach

Feldkirchen-Westerham ca.	5 km
Bruckmühl ca.	8 km
Bad Aibling ca.	12 km
Rosenheim ca.	23 km
München ca.	40 km
Salzburg ca.	109 km

3.1.5. Öffentliche Einrichtungen

Großhöhenrain verfügt über Einrichtungen zur täglichen Grundversorgung, u. a. zwei Lebensmittelläden, eine Bäckerei, einen Gasthof und einen Geldautomaten.

Kinderbetreuungseinrichtungen und die Grundschule sind vor Ort. Diese sind fußläufig in wenigen Minuten vom Bewertungsobjekt aus zu erreichen.

Weiterführende Schulen, wie eine Mittelschule, gibt es in Feldkirchen-Westerham. Die Realschule und ein Gymnasium sind in Bruckmühl.

Regionale Behörden befinden sich in Feldkirchen-Westerham.

Gute ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte vor Ort und die Kliniken in Rosenheim und Bad Aibling gegeben.

Durch die Lage in der Mangfallregion, kleinere und größere Seen sowie ortsansässige Vereine und Sporteinrichtungen bietet die Umgebung ganzjährig ein hinreichendes Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

3.1.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Bewertungsobjekt im Ortsteil Großhöhenrain, in dörflicher und sonniger Wohnlage. **Aktuell besteht rechtlich gesichert lediglich ein Zugang zu Fuß oder mit dem Fahrrad über den öffentlich gewidmeten Heugrabenweg.**

3.2. Grund und Boden

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens **nicht** untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und am Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Im vorliegenden Gutachten wird deshalb eine für Großhöhenrain regional **standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Auf Anfrage teilte die Bauverwaltung Feldkirchen-Westerham mit, dass Untergrundverhältnisse bzw. Baugrundgutachten, geologische Untersuchungen etc. **nicht** vorliegen. Auf die Anfrage bezüglich eventueller Altlasten äußerte sich die Gemeindeverwaltung nicht.

3.2.1. Grundstücksbeschrieb/-merkmale

Das Bewertungsgrundstück entstand durch Abspaltung/Teilung des Grundstücks FINr. 202.

Das Flurstück Nr. 202/5 ist vermessen und hat eine Fläche von 0,0676 ha. Es ist in etwa trapezförmig geschnitten.

Das Grundstück hat ein geringes Gefälle nach Osten.

Es verfügt über folgende Maße:

Breite Süden ca.	30 m
Breite Norden ca.	35 m
Länge Osten ca.	19 m
Länge Westen ca.	20 m

Das Grundstück ist mit Rasen eingesät und vier Obstbäumen, diversen Sträuchern und weiteren Bäumen bepflanzt. Insbesondere entlang der Westseite ist der Aufwuchs sehr hoch und dicht.

Es ist nach Osten, Westen und Süden mit einem auf einer niedrigen, Betonsockelmauer aufgesetzten Holzlattenzaun mit betonierten Zaunpfosten arrondiert. Zum Zellweg existiert ein breites Gartentor.

Zwischen dem nördlich liegenden Nachbarflurstück Nr. 202 und dem Bewertungsgrundstück besteht aktuell keine räumliche Abgrenzung.

Das Grundstück ist im südöstlichen Bereich mit einem Holzgartenhaus, welches früher als Bienenhaus diente, bebaut. Es verfügt über die ungefähren Maße 8,5 m x 3 m.

Im nachfolgenden Luftbild aus dem BayernAtlas ist das Bewertungsgrundstück mit einem roten Punkt gekennzeichnet und das Gebäude zu erkennen:



Im nordöstlichen Grundstücksbereich, in unmittelbarer Nähe des Zaunes, existiert eine betonierte Gruben-/Schachtabdeckung.

Nahe außerhalb, am südwestlichen und am südöstlichen Grundstückseck, befindet sich jeweils ein Elektroverteilerkasten. Beide liegen jedoch augenscheinlich außerhalb der zu bewertenden Grundstücksfläche.

Zu beachten ist, dass entlang der gesamten Länge auf der Westseite des Grundstücks ein öffentlich gewidmeter Weg, der Heugrabenweg, verläuft. Dieser ist zwar in der Natur räumlich vom übrigen Grundstück durch einen Zaun und Bepflanzung getrennt, **die Wegfläche befindet sich aber auf dem Bewertungsgrundstück.**

Es handelt sich faktisch um einen Geh- und Radweg, bei dem die Gemeinde die Straßenbaulast ausübt und der uneingeschränkt für Fußgänger und Radfahrer nutzbar bleiben muss.

Nachfolgendes Foto zeigt ein Teilstück des Heugrabenweges entlang der westlichen Grundstücksgrenze der FINr. 202/5.



Das Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham legt die rechtliche Situation in der Email vom 19.10.2023 dar, welche auszugsweise im Folgenden dargestellt ist:

Der Heugrabenweg wurde erstmals 1962 zum öffentlichen Feld- und Waldweg (nicht ausgebaut, Straßenbaulast bei den Beteiligten) gewidmet (Art. 6 BayStrWG).
Mit der Zeit wurde zwischen dem Heugrabenweg und der Kirchdorfer Straße gebaut, so dass der Heugrabenweg nicht mehr im Außenbereich lag. 1992 wurde ein Teil des Heugrabenweges zu einem beschränkt-öffentlichen Weg (Geh- und Radweg) umgestuft.
Diese Umstufung hätte auch für den restlichen Bereich des Heugrabenweges erfolgen müssen, aus welchen Gründen dies nicht geschah, kann heute nicht mehr nachvollzogen werden. Die Widmung wird von uns berichtet.
Die vorhandene Widmung zum öffentlichen Feld- und Waldweg ist zwar fehlerhaft aber nicht nichtig, so dass der vorhandene Weg die rechtliche Eigenschaft eines öffentlichen Weges hat.
Da es sich faktisch um einen Geh- und Radweg handelt, übt die Gemeinde die Straßenbaulast wie ein Eigentümer (Art. 13 BayStrWG) aus.
Auch ist ein Verkehrsbedürfnis vorhanden, da es sich um einen Schulweg handelt. Die Einziehung und damit Beseitigung dieses Weges ist nur möglich, wenn er keinerlei Verkehrsfunktion mehr hat. Durch die rege Nutzung dieses Weges als Schulweg scheidet für uns eine Einziehung des Wegs langfristig aus. Der Weg muss auch in Zukunft uneingeschränkt für Fußgänger und Radfahrer nutzbar bleiben.

Sollte durch den Verkauf des Grundstücks eine Grundabtretung der Wegefläche an die Gemeinde angedacht werden, kann der Eigentümer gerne an die Gemeinde herantreten. Die Gemeinde steht dem Erwerb von bereits öffentlich gewidmeten Flächen positiv gegenüber.

Auszug aus der Eintragungsverfügung vom 31.01.1962 mit Planunterlagen:

Gemeindeverwaltung
Höhenrain bei Aibling
(Verzeichnissführende Behörde)

18

Großhöhenrain, den 31. Januar 62
(Ort) (Datum)

Eintragungsverfügung

Betreff: Bestandsverzeichnis für Öffentliche Feld-u. Waldwege¹⁾
Straßenverzeichnis

Gemeinde: Höhenrain
Landkreis: Bad Aibling
Straße: Öffentl. Feld-u. Waldweg
Heugrabenweg

I. Anlaß:

Nach den Bestimmungen des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes vom 11. 7. 1958 (GVBl. S. 147) und der Ausführungsverordnung hierzu vom 21. 8. 1958 (GVBl. S. 205) muß die Gemeinde für die in ihrem Gebiet liegenden Gemeindestraßen und sonstige öffentlichen Straßen Bestandsverzeichnisse anlegen. Aus diesem Anlaß war die Eintragung vorzunehmen.

II. Inhalt der Eintragung:

Nr.: 18) Fl.Nr.: Gemeinde Höhenrain
Anfangspunkt: Dorfstraße Großhöhenrain (Schulhaus)
Endpunkt: Kleinhöhenrainer Straße (Einmündung)
Länge: 220 m

Baulastträger sind die anliegenden Grundstückseigentümer mit den Fl.Nr. 202, 202 1/2, 192, 188/1, 188/2, 189, 184, 190a



Auszug aus der Eintragungsverfügung vom 1992

*beschränkt-öffentl. Weg 7 / Höhenrain
Feld- u. Waldweg 75 / Höhenrain*



GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM III/5 Kuchlmeier

Eintragungsverfügung Bekanntmachung

Umstufung einer Teillänge des Heugrabenweges in Großhöhenrain

Straße: Heugrabenweg (öffentl. Feld- u. Waldweg Nr. 19)
Anfangspunkt: Kirchdorfer Straße - beim Schulhaus
Endpunkt: Kirchdorfer Straße

Der oben bezeichnete Feld- und Waldweg wird auf die Teillänge von
100 m abgestuft zum beschränkt öffentlichen Weg.
Anfangspunkt: nördl. Grundst.-Grenze 192/2, Straße Zellweg
Endpunkt: nördl. Grundst.-Grenze Fl.-Nr. 186/Grenze Ortsabrundung

Widmungsbeschränkungen im beschränkt öffentlichen Weg:
Nur für Fußgänger und Radfahrer.

Träger der Straßenbaulast ist für den beschränkt öffentl. Weg die
Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Wirksamwerden der Verfügung: 1.1.93

Gemeinderatsbeschuß vom 4.2.92, Nr. 504.
Der Grundstückseigentümer hat mit Einverständniserklärung vom
4.2.92 der Abstufung und Widmung zugestimmt.

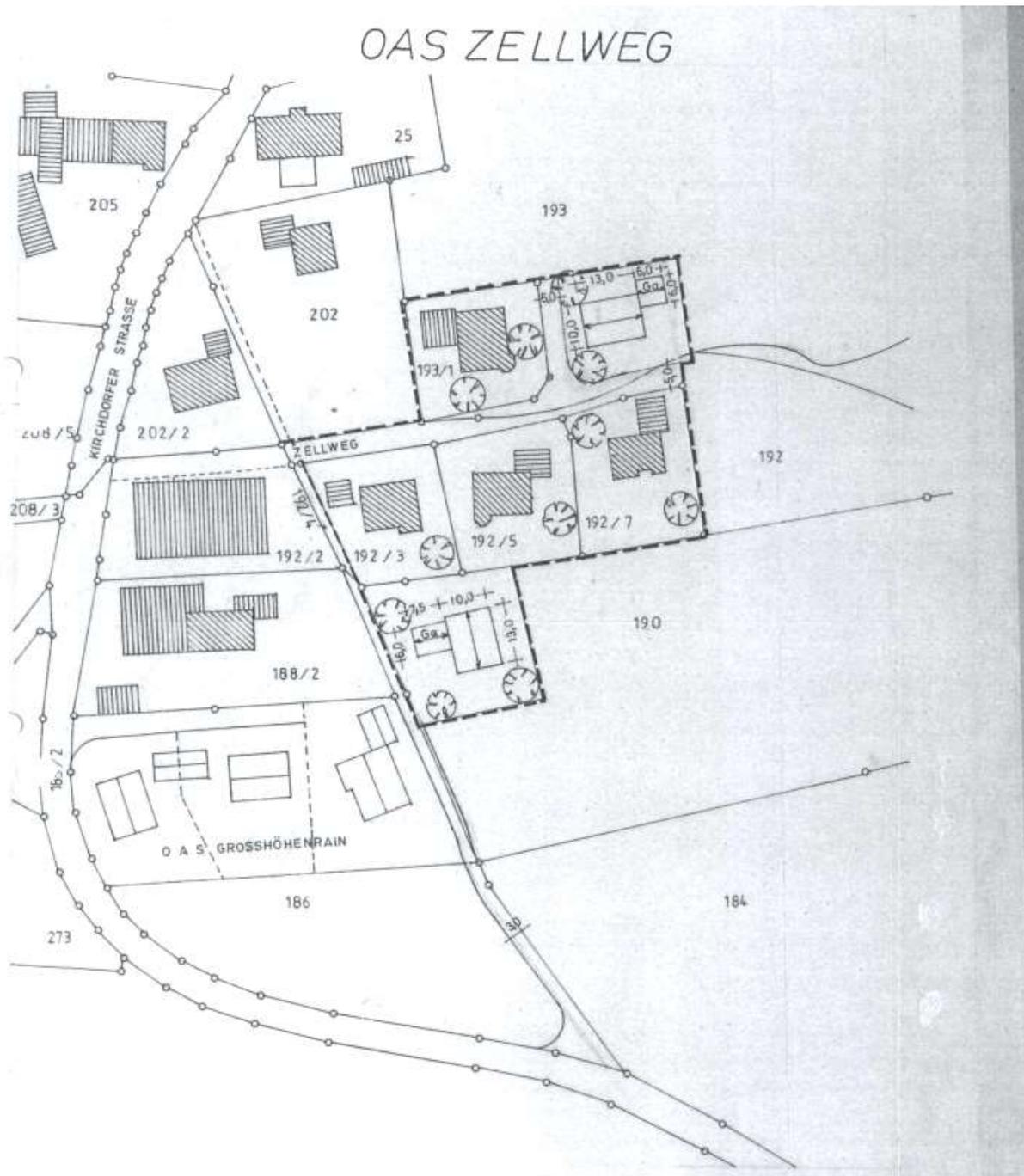
Die Verfügung kann im Rathaus der Gemeinde Feldkirchen-Westerham,
8152 Feldkirchen, Ollinger Str. 10, Zimmer 108, während der
allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

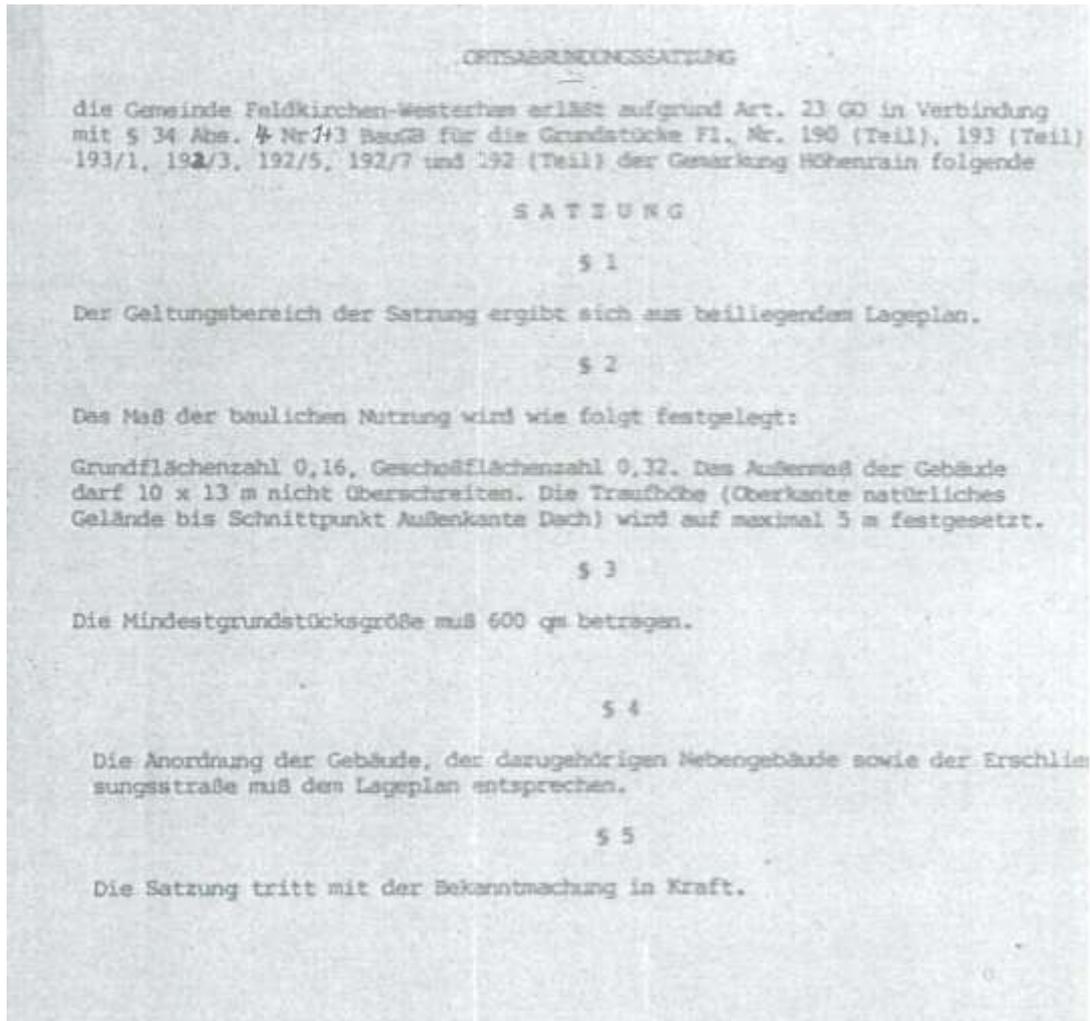
Feldkirchen-Westerham, den 03.12.1992


(Röhrmoser)
1. Bürgermeister

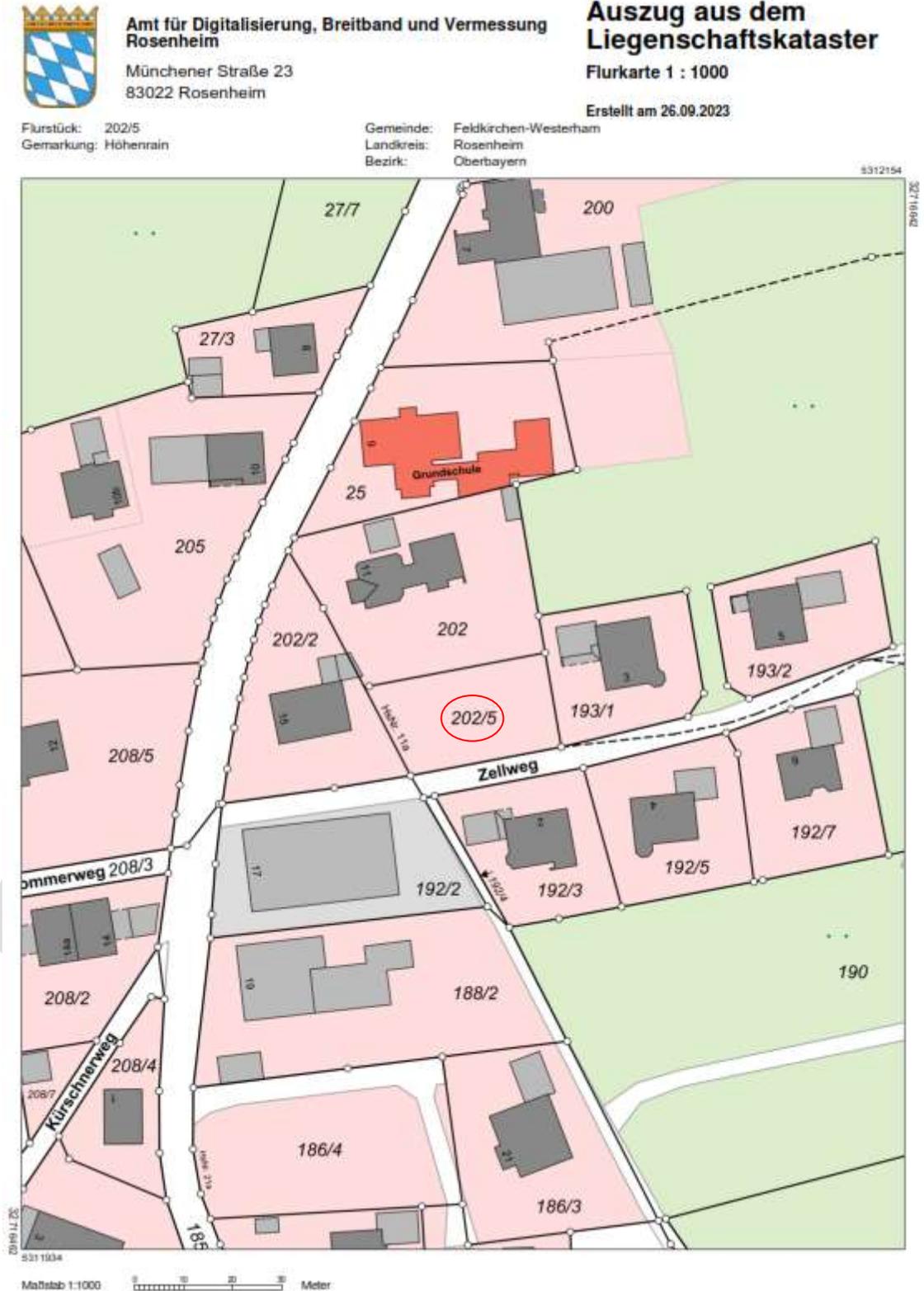
ausgehängt am: *4.12.92*
abgenommen am:
Für die Richtigkeit:

lfd. Nr. 19 Bestandsverz. Gemarkung Höhenrain, Feld- u. Waldweg
lfd. Nr. 1 Bestandsverz. Gemarkung Höhenrain, beschr. öffentl.W.





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



3.2.3. Erschließung

Straße

Das Bewertungsgrundstück FINr. 202/5 grenzt **nicht direkt an eine öffentliche Straße an**.

Auf der westlichen Grundstücksseite verläuft über die gesamte Länge der **öffentlich gewidmete Heugrabenweg**. Dieser stellt lediglich einen befestigten **Fuß- und Radweg** dar.

Der südlich an das Grundstück angrenzende, asphaltierte **Zellweg** besteht aus den Flurstücken FINr. 192 und einem Teilstück der FINr. 192/2. Er ist **Privateigentum**.

Auf Anfrage teilte das Grundbuchamt Rosenheim in seinem Schreiben vom 15.11. und 21.11.2023 mit, **dass auf den Flurstücken 192/0, 192/2 und 202/0 der Gemarkung Höhenrain keine Geh- und Fahrrechte bzw. Leitungsrechte für das Flurstück Nr. 202/5** eingetragen sind.

Der Antragssteller schrieb in einer Email vom 25.09.2023, dass es für das zu versteigernde Grundstück noch **keine offizielle Zufahrt** gibt.

Ob im vorliegenden Fall unter Umständen das Notwegerecht, welches in § 917 BGB geregelt ist, angewendet werden kann, bedarf einer **juristischen Prüfung** und kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden.

§ 917 Notweg

(1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.

(2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.

Kanal/Wasser

Die Gemeinde äußerte sich in ihrer Email vom 14.11.2023 hinsichtlich des Kanals wie folgt:

Für das damals ungeteilte Grundstück FINr. 202, Gemarkung Höhenrain wurde mit Bescheid vom 20.10.1981 ein Kanalherstellungsbeitrag für die gesamte Grundstücksfläche und die Geschossfläche des damaligen Wohnhauses festgesetzt. Die Grundstücksfläche ist somit abgegolten.

Für die später errichteten Anbauten wurde für die jeweils beitragspflichtige Geschossfläche ebenfalls ein Kanalherstellungsbeitrag festgesetzt (1998 und 2015). Sofern das nun neu vermessene Grundstück FINr. 202/5 (Kirchdorfer Str. 11 a) bebaut wird, ist für diesen Neubau nach Abschluss der Maßnahme ein Kanalherstellungsbeitrag auch nach der Geschossfläche festzusetzen. Der Beitragssatz beträgt 17,11 € pro m² Geschossfläche. Sobald ein genehmigter Bauplan vorliegt, wird der Grundstückseigentümer über den festzusetzenden Beitrag informiert.

Im folgenden vom Bauamt Feldkirchen-Westerham übermittelten Spartenplan ist die Trasse des Kanals braun und die der Wasserleitung blau dargestellt (keine maßstabsgetreue Abbildung):

Verkehrswertgutachten 803 K 21/23
FINr. 202/5, Kirchdorfer Str. 11a, mit Holzgartenhaus bebautes Grundstück, ohne rechtlich abgesicherte Erschließung, 83620 Feldkirchen-Westerham



Eine Wasserleitung verläuft demnach westlich des Bewertungsgrundstücks und die Wasserhauptleitung sowie der Kanal im Zellweg.

Gemäß telefonischer Auskunft des Wasserwerts der Wasserversorgung Kleinhöhenrain e.V. am 15.11.2023 sind

bisher **keine** Erschließungsmaßnahmen für das Bewertungsgrundstück bezahlt.

Pauschal fallen bei Anschluss an die Wasserversorgung derzeit hierfür 3.000 € zzgl. 7 % MWSt. und Baukosten für den Hausanschluss an.

Wie oben unter „Straße“ bereits geschildert, existieren laut Grundbuchamt **keine eingetragenen Leitungsrechte für Kanal und Wasser zu Gunsten des Grundstücks FINr. 202/5.**

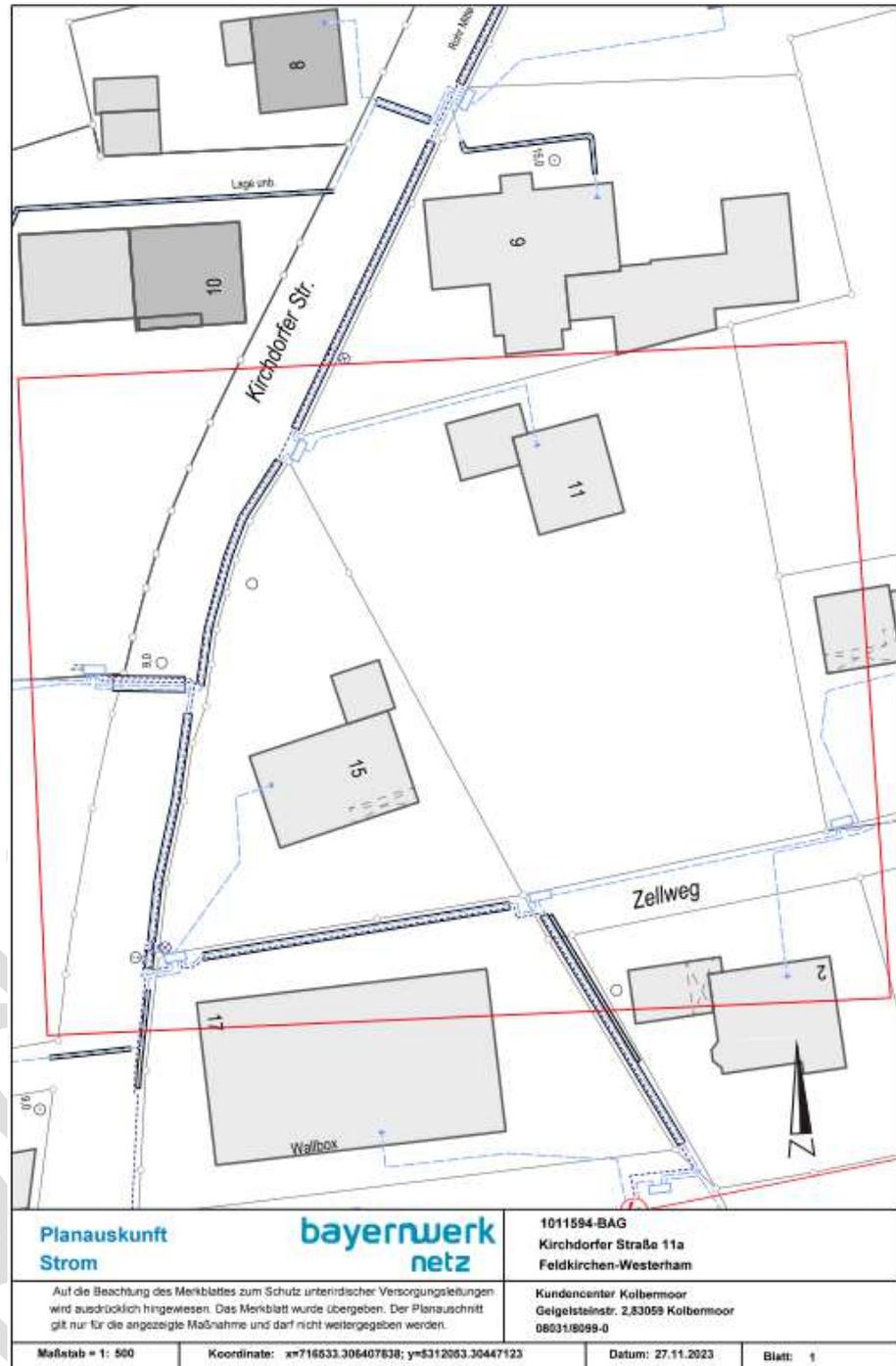
Strom

Das Grundstück ist **nicht** an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen.

Zwei Stromverteilerkästen befinden sich unmittelbar in der Nähe, am südwestlichen und südöstlichen Grundstückseck am Zellweg.

Wie aus der nachfolgenden, nicht maßstabsgetreuen Planauskunft des Bayernwerknetz ersichtlich ist, verläuft die Trassenführung der Stromleitung im Zellweg.

Verkehrswertgutachten 803 K 21/23
 FINr. 202/5, Kirchdorfer Str. 11a, mit Holzgartenhaus bebautes Grundstück, ohne rechtlich abgesicherte Erschließung, 83620 Feldkirchen-Westerham



Fazit:

Das Bewertungsgrundstück FINr. 202/5 ist nicht im baurechtlichen Sinne erschlossen.

Die eventuellen in Betracht zu ziehende Erschließungstrassen sind **grundsätzlich abhängig von der Einwilligung der jeweiligen Grundstückseigentümer**, über die diese in Zukunft führen würden. Ob alternativ das Notwegerecht im vorliegenden Fall angewendet werden kann, bedarf einer juristischen Prüfung.

Es besteht daher ein Risiko, ob und zu welchen Bedingungen die Erschließung des Bewertungsgrundstücks stattfinden kann.

3.2.4. Offene Beiträge

Offene Beiträge sind nicht bekannt.

3.2.5. Landschafts-, Naturschutz, Biotop

Landschafts-/Naturschutzgebiet oder eine Einstufung zum Biotop **besteht nicht**.

4. Rechtliche Grundlagen

4.1. Rechte u. Lasten

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV findet auf die Verkehrswertermittlung im Versteigerungsverfahren keine Anwendung.

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in **Abteilung II oder III** des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung **grundsätzlich nicht zu berücksichtigen**. Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren somit für das **unbelastete** Objekt ermittelt.

Eventuelle Belastungen werden gegebenenfalls **wertmäßig separat** dargestellt.

Im vorliegenden Fall existieren **keine** derartigen Eintragungen in Abteilung II des Bewertungsobjekts.

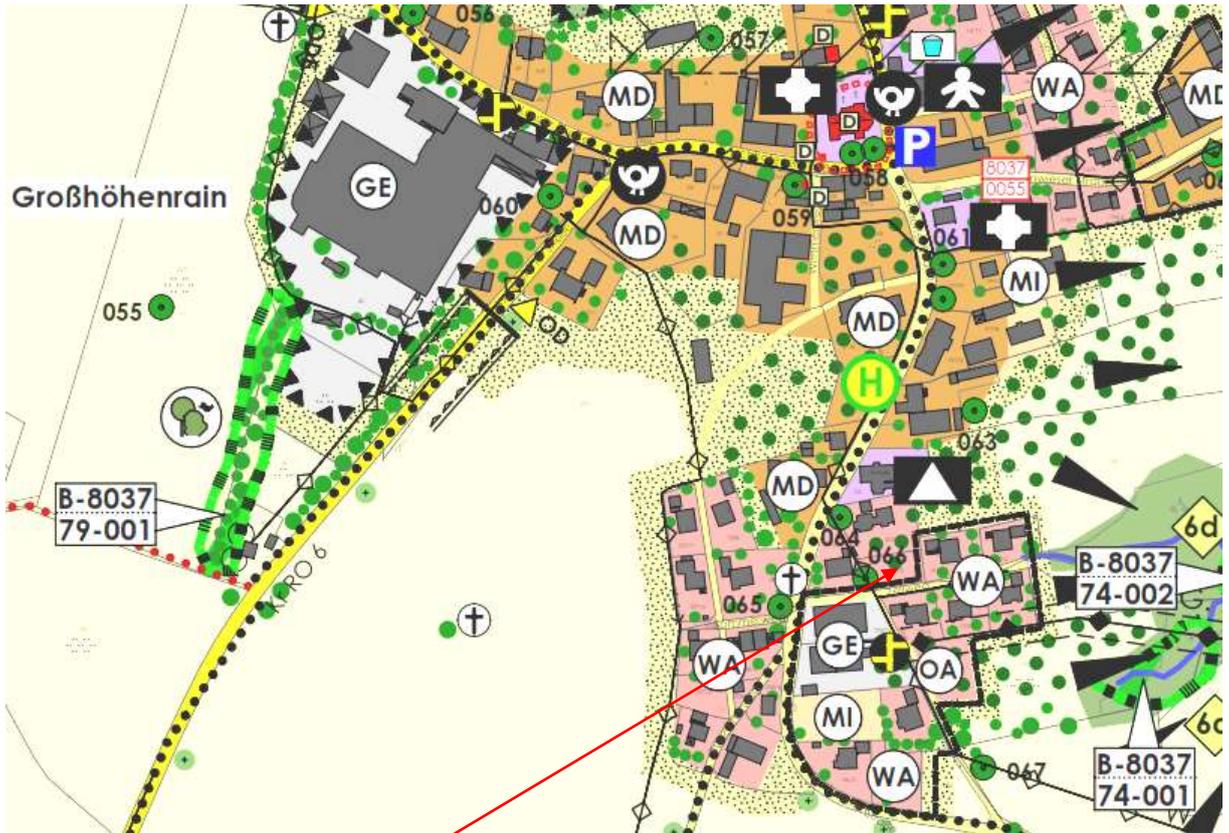
4.2. Miet-/Pachtvertrag

Laut Aussage des am Ortstermin anwesenden Antragsstellers besteht **kein** Miet-/Pachtvertrag.

4.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Gemäß Email der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 27.09.2023 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 25.04.2016:



FINr. 202/5

Das Bewertungsgrundstück liegt **nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes**. Die Bebaubarkeit richtet sich nach **§ 34 BauGB** (innerorts – Art und Maß wie in der Umgebung vorhanden).

Das Grundstück ist **nicht** im baurechtlichen Sinne erschlossen. Eine Baugenehmigung kann jedoch i. d. R. nur erteilt werden, wenn die Erschließung gegeben ist.

Aufgrund des derzeitigen Entwicklungszustandes wird das Bewertungsgrundstück als **Rohbauland** eingestuft.

§ 3 Abs. 3 ImmoWertV definiert Rohbauland:
Rohbauland als Flächen, die nach den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 30,33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht

gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Durch die bis dato ungesicherte Erschließung erfüllt das Grundstück, trotz der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet und der innerörtlichen Situierung, **aktuell nicht** die nötigen Voraussetzungen zur Bebauung.

Sollten die Kriterien für eine Bebauung gegeben sein, sind die **Stellplatzsatzung** sowie die **Abstandsflächensatzung** der Gemeinde einzuhalten, welche im Folgenden auszugsweise dargestellt sind:

SATZUNG

über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablöse und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung.

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Abstellplätze für Fahrräder im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, soweit nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen abweichende Regelungen getroffen werden.

§ 2

Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen

- (1) Die Verpflichtung zur Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO,
- wenn eine Anlage errichtet wird, bei der Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder
 - wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ein zusätzlicher Bedarf an Garagen oder Stellplätzen zu erwarten ist.

Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 BayBO erheblich erschwert oder verhindert wird.

- (2) Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder sind in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten (§§ 3 und 4 dieser Satzung). Sie müssen dauerhaft zur Verfügung stehen.

§ 3

Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge

- (1) Die Anzahl der nach Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann kaufmännisch auf- oder abzurunden.

Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel des vorgehenden Satz 1 auf eine ganze Zahl festzustellen. Bei Wechselbelegungen ist die Nutzung mit der größeren Richtzahlangabe maßgeblich.

- (2) Ist eine Nutzung nicht in der Anlage (Richtzahlenliste) aufgeführt, ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln. Ist eine vergleichbare Nutzung in der Anlage nicht aufgelistet, erfolgt die Ermittlung anhand der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Ergibt sich bei der Ermittlung der Zahl der erforderlichen Stellplätze ein Missverhältnis zu dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände für die jeweils beantragte Nutzung zu erwarten ist, ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu erhöhen oder zu verringern.

§ 4

Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder ist anhand der Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch eine Multiplikation der nach § 3 Abs. 1, 2 und 3 dieser Satzung ermittelten Anzahl mit dem Faktor 2 zu ermitteln; die Rundungsregelung in § 3 Abs. 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.
- (2) Für ausschließlich wohngenutzte Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten wird die Errichtung von Fahrradabstellplätzen lediglich empfohlen.
- (4) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (5) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

§ 5

Größe, Beschaffenheit, Anordnung, Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen die in der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung vorgesehenen Längen- und Breitenmaße aufweisen.
- (2) Die Flächen für Stellplätze sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z.B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) anzulegen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen.
- (3) Vor Garagen und Carports (Stellplatz mit Schutzdach) ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkw mindestens 5 Meter, einzuhalten, soweit die Sicherheit des Verkehrs dies rechtfertigt. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden, auch nicht durch Ketten oder andere festen Einrichtungen. Ausnahmsweise zulässig sind lediglich ferngesteuerte, elektronisch betriebene Tore.
- (4) Stellplätze müssen unabhängig voneinander benutzbar sein; „gefangene“ Stellplätze sind nicht zulässig. Der Stauraum vor Garagen und Carports kann nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden.
- (5) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Davon kann in begründeten Fällen auf Antrag abgesehen werden.

§ 6

Größe und Beschaffenheit der Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Die Abstellplätze für Fahrräder müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen bzw. über Treppen mit Schieberampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein; sie sollen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches des Vorhabens angeordnet werden.
- (2) Ein Abstellplatz muss bei ebenerdiger Ausführung mindestens 1,90 m lang und 0,70 m breit sein. Bei höhenversetzter Anordnung der Abstellplätze genügt eine Breite von 0,50 m, sofern hierfür entsprechende Fahrradständer verwendet werden. Jeder Abstellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche mit einer Tiefe von 1,80 m direkt zugänglich sein, auch wenn die benachbarten Fahrradabstellplätze belegt sind.
- (3) Abstellplätze, die frei zugänglich sind, sind mit Fahrradständern auszurüsten, die nach den jeweils gültigen technischen Bestimmungen ein einfaches und diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen; sog. Vorderradklemmer sind nicht zulässig.
- (4) Soweit die Fahrradabstellplätze in Kellern oder Tiefgaragen nachgewiesen werden, muss entweder eine ausreichend dimensionierte befahrbare Rampe oder eine Treppe mit seitlicher Schieberampe von mindestens 1,25 m Breite und einer Neigung von max. 50 % vorhanden sein. Am unteren Ende der Rampe ist ein ausreichend dimensionierter, mind. 2,50 m langer, waagrechter Vorplatz anzuordnen.

§ 7

Stellplatzablösungsvertrag

- (1) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages und die Höhe des Ablösebetrages steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich nicht hergestellt werden können.
- (2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

§ 8

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten der §§ 3, 4 und 5 dieser Satzung errichtet.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Feldkirchen-Westerham, den 11.08.2021
Gemeinde Feldkirchen-Westerham


Hans Schaberl
Erster Bürgermeister



**Anlage zu § 3 Abs. 1 Satz 1
 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	davon für Besucher	
1.	Wohngebäude			
1.1	Einzelhäuser u. Doppelhäuser, und Zweifamilienwohnhäuser	bis unter 50 m ² Wohnfläche ¹ je Wohneinheit 2,0 Stellplätze ab 50,01 m ² Wohnfläche je Wohneinheit 2 Stellplätze		
1.2	Mehrfamilienhäuser ab drei Wohneinheiten	bis unter 50 m ² Wohnfläche ¹ je Wohneinheit 2,0 Stellplätze Ab 50,01 m ² Wohnfläche je Wohneinheit 2 Stellplätze	Zzgl. 15 %	
1.3	Arbeitnehmerwohnheime	je 2 Betten, 1 Stellplatz, jedoch mind. 3 Stellplätze	Zzgl. 15 %	
1.4	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und Flüchtlinge	je 30 Betten, 1 Stellplatz mindestens 3 Stellplätze	10 %	
2.	Gebäude mit Büro- und Verwaltungs- und Praxisräumen	gem. Anlage zur GaStellV		
3.	Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe	gem. Anlage zur GaStellV		

...

Auszug aus der Satzung über abweichende Maße der
Abstandsflächentiefe:

...

I. Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das Gemeindegebiet der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S.1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 0,7 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S.1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

In Bebauungsplänen festgesetzte, abweichende Abstandsflächen bleiben unberührt. Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 01.02.2021 in Kraft traten, gemäß Art. 6 Abs. 5 S.3 die Geltung der Abstandflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 dieser Satzung.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, 27.01.2021


Hans Schaberl
1. Bürgermeister



...

4.4. Energieausweis

Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Die EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter im Falle eines Verkaufs oder bei einer Vermietung, den potenziellen Käufern/Mietern spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen bzw. sichtbar auszuhängen.

Bei Abschluss eines Kaufvertrages muss der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon unverzüglich übergeben. Gleiches gilt nach Abschluss des Mietvertrages.

Des Weiteren ist in Immobilienanzeigen die Art des Energieausweises, der Energiebedarf, alternativ der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der Heizung, das Baujahr des Gebäudes und, bei neuen Energieausweisen, die Energieeffizienzklasse anzugeben.

Da das Grundstück aktuell lediglich mit einem unbeheizten Gartenhaus bebaut ist, entfällt die Energieausweispflicht.

4.5. Denkmalschutz

Liegt nicht vor.

5. Gebäudemerkmale

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Substanzgutachten.

Daher wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen und auf die Abdeckung vorhandener Boden-, Wand- oder Deckenflächen verzichtet.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, usw. sind aufgrund dessen im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachgutachters unvollständig und unverbindlich.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die zur Bauzeit üblichen einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie eventuell spezifischen Auflagen eingehalten worden sind und dass das Gebäude nach den zur Bauzeit üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

5.1. Baujahr

Laut Aussage des am Ortstermin anwesenden Antragstellers ist das Garten-/Bienenhaus ca. 30 Jahre alt.

Der Gemeinde Feldkirchen-Westerham liegen hierzu keine Bauanträge/-Unterlagen vor.

Im Gutachten wird daher von einem fiktiven Baujahr von **1993** ausgegangen.

5.2. Flächen

Das Garten-/Bienenhaus verfügt über die ungefähren Maße 8,5 m x 3 m = 25,5 m² Nutzfläche
Da keine Planunterlagen zur Verfügung stehen, wurden die Maße vor Ort durch den Sachverständigen aufgenommen.

5.3. Aufteilung

Das eingeschossige Garten-/Bienenhaus ist in Vorraum und Hauptraum unterteilt.

5.4. Bauweise und Ausstattung

Eingeschossiges Garten-/Bienenhaus in Holzständerbauweise

Fundamente	Gründung augenscheinlich auf Betonsteinen
Wände/Fassade	Holz, z. T. verwittert, anstrichbedürftig; zur Südseite verschließbare Öffnungen für Bienen
Dach	Satteldach, Giebelrichtung Ost-West, Eindeckung mit Dachpappenschindel, Ortgang verwittert, stellenweise austauschbedürftig
Fenster	Eingesetzte Kunststoff-/Plexiglasscheiben
Türen	Einfache Holztür auf der Gebäudenordseite; Zwischen Vorraum und Hauptraum Schiebetür mit Glaseinsatz
Böden	Holzdielen, z. T. mit Gebrauchsspuren
Elektroinstallation	Nicht vorhanden
Heizung/Wasser	Nicht vorhanden
Mobiliar	Das im Gartenhaus befindliche Mobiliar bzw. die Gegenstände haben aus gutachterlicher Sicht keinen wirtschaftlichen Wert, sie wurden nicht bewertet.

6. Beurteilung

6.1. Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt befindet sich in sonniger, dörflicher Wohnlage von Großhöhenrain.

Das Grundstück weist mit einer Fläche von 676 m² für heutige Verhältnisse eine durchschnittliche Größe auf, wobei zu beachten ist, dass hierbei die Fläche des Heugrabenwegs mit etwa 50 m² eingerechnet ist. Durch die öffentliche Widmung und die Verpflichtung zum Erhalt des Geh- und Radweges reduziert sich die tatsächlich zur Verfügung stehende Fläche, denn der Wegabschnitt stellt eine reine Verkehrsfläche dar. Die Gemeinde signalisiert hinsichtlich des Weges u. U. Ankaufsinteresse, Bedingungen bzw. Preisvorstellungen sind nicht näher bekannt bzw. gegebenenfalls zu verhandeln.

Sollte eine Verwertung des Grundstücks als Baugrundstück angestrebt werden, **ist die Schaffung einer rechtlich gesicherten Erschließung bzw. die Eintragung von entsprechenden Geh-/Leitungsrechten erforderlich**. Hierin besteht ein **beträchtliches Risiko** für den Erwerber, denn der Zellweg, dem eine Schlüsselrolle bei der Erschließung des Bewertungsgrundstücks zufällt, ist in Privatbesitz. Es ist vorstellbar, dass die Eigentümer eine entsprechende Gestattung bzw. Eintragung von Geh- und Leitungsrechten von einer finanziellen Leistung abhängig machen oder schlimmsten Falls gar kein Einverständnis erteilt wird bzw. keine Einigung erzielt werden kann.

Alternativ wäre juristisch zu prüfen, ob die Anwendung des Notwegerechts möglich ist.

Das bedeutet, dass es unter Umständen neben einem zusätzlichen finanziellen Aufwand auch zu einer zeitlichen Verzögerung auf Grund von Verhandlungen und Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen kommen kann.

Darüber hinaus ist die Freilegung der Fläche nötig. Dazu zählt der Abriss des Garten-/Bienenhauses sowie die Fällung der eventuell im Baubereich liegenden Bäume.

Gegenüber einem unbebauten, bereits „aufbereiteten“ Grundstück fallen hier zusätzliche Kosten an.

Die Grundstückstiefe mit durchschnittlich etwa 20 m erfordert etwas Planungsgeschick.

Die Beeinträchtigung der Immissionen durch die nahegelegene Schule und Kunststoffproduktionsstätte sind zeitweise und werden individuell unterschiedlich empfunden.

Aufgrund der mangelnden, rechtlich ungesicherten Erschließung erfolgt die Einstufung als Rohbauland.

Die Vermarktung wird durch die dargelegten Unwägbarkeiten als **problematisch** eingeschätzt.

6.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

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

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Oktober 2023 4,5 % (www.bundesbank.de).

Die derzeitigen Finanzierungskonditionen für Käufer liegen laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt um die 4 %. Seit dem Jahreswechsel ist das mehr als eine Vervierfachung.

Das hat zur Folge, dass für viele Interessenten mit der Zinsanhebung in Verbindung mit einem hohen Preisniveau der Erwerb als auch der Bau einer Immobilie teurer und schwieriger wird.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im Oktober 2023 bei 3,8 % (de.statista.com).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Oktober 2023 5,7 %. In Bayern lag sie bei 3,3 % (de.statista.com).

Viele Wohninvestoren verhalten sich durch ansteigende Kreditkosten und die hohe Inflationsrate zunehmend zurückhaltend und abwartend.

Mit dem im Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg von Russland gegen die Ukraine gehen Flüchtlingsströme und Energie- sowie Lieferengpässe einher, die ganz Europa betreffen und weitreichende Folgen haben. Die daraus

resultierenden finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen
sind enorm.

Darüber hinaus beeinflusst der Fachkräftemangel viele
Branchen.

Wie und ob deutsche Wirtschaftszweige diese Schwierigkeiten
langfristig meistern, wird sich zeigen.

Eine eventuelle Insolvenzwelle würde sich auf die
Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer auswirken.

Der Immobilienmarkt reagiert zeitverzögert.

Der viele Jahre bisher am Markt zu erkennende, rasante
Preisanstieg ist vorbei. Preiseinbrüche sind ebenso zu
beobachten wie die merkliche Reduzierung der Bautätigkeit auf
dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von
Fördermitteln, Neueinführung von Gesetzen, hoher Inflation
sowie emporkletternder Rohstoffpreise.

Stand Oktober 2023

7. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

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

- das Ertragswertverfahren (§ 8 ImmoWertV)
- das Sachwert- und
- das Vergleichswertverfahren

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

D. h. wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

Sollte die Kaufentscheidung überwiegend nach Baukosten getroffen werden, ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Sofern sich die Marktteilnehmer nach ähnlichen Objekten orientieren, kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

7.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren stellt dem Bewertungsobjekt ähnliche, bereits veräußerte Objekte gegenüber.

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

Grundlage sind hier Verkaufsfälle u. a. aus der Kaufpreissammlung oder Bodenrichtwerte.

7.2. Schlussfolgerung

Im vorliegenden Fall wird das Grundstück mittels dem direkten bzw. indirekten **Vergleichswertverfahren** bewertet.

Der Bodenpreis für Rohbauland wird durch Heranziehung mehrerer Datengrundlagen ermittelt.

8. Ermittlung Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes wirft die Frage auf, in welche Grundstücks-kategorie das Anwesen aufgrund der **rechtlich nicht abgesicherten Erschließung** eingeordnet werden kann.

Einerseits besteht die Möglichkeit das Anwesen mit **Rohbauland** (Kleiber 10, §3 ImmoWertV, 4 Rohbauland, S. 639) zu vergleichen, da zwar Baurecht laut Flächennutzungsplan besteht, aber die Erschließung noch nicht gesichert ist.

Festzustellen ist, dass eine Baugenehmigung bis zur Realisierung der vollständigen Erschließung nicht erteilungsfähig ist.

Folgende Punkte müssen bei der Bewertung von Rohbauland einfließen:

- Flächenverluste durch Erschließung - hier kaum vorhanden
- Kosten der Wartezeit - hier unbestimmt
- Kosten des Realisierungsrisikos - hier unbestimmt, ev. Willkür
- Kosten bzw. Anteile der Erschließungsmaßnahmen – hier kalkulierbar
- Kosten von Eintragungen zur Absicherung der Erschließung – hier kalkulierbar

Bei **Bauerwartungsland** verhält es sich ähnlich wie bei Rohbauland. Solange die rechtliche Erschließung nicht geklärt ist, ist eine Bauerwartung höchst spekulativ, da diese von einigen wenigen Nachbarn abhängt.

Andererseits könnte das Anwesen aufgrund der aktuellen Nutzung als Gartenland in die Kategorie **Gartenland/landwirtschaftliche Nutzfläche mit höherer Wertigkeit** eingestuft werden (Kleiber 10, §3 ImmoWertV, 9 Gartenland, S. 690).

Bisher wurde auf dem Grundstück eine Hobbyimkerei betrieben. Die Erschließung ist zwar hier ebenso nicht gesichert, aber das Grundstück hat westseitig einen fußläufigen Zugang vom öffentlich gewidmeten Heugrabenweg, der für die bisherige Nutzung ausreichend war. Aufgrund der Lage im Wohngebiet und der örtlichen Gegebenheiten wird die Einstufung als Gartenland als zu minderwertig angesehen.

Folgende Anhaltspunkte und Eckdaten sind gegeben:

Der Bodenrichtwert für **baureifes, erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland** mit 2 Vollgeschossen beträgt zum 01.01.2022 laut Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Landkreis

Rosenheim 850 €/m² (ebf). Erschließungskosten werden aktuell durchschnittlich, gerundet mit 50 €/m² angesetzt. Somit wäre der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert bei ca. 800 €/m².

Der Bodenrichtwert für **landwirtschaftliche Nutzfläche** mit einer durchschnittlichen Grünlandzahl von 45 beträgt zum 01.01.2022 im Gemeindedurchschnitt laut Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Landkreis Rosenheim 17 €/m².

Für **Rohbauland und Bauerwartungsland** wurden laut Erläuterungen und ergänzenden Angaben zu den BRW (B 2) durch den Gutachterausschusses Landkreis Rosenheim keine Bodenrichtwerte ermittelt, da kein auswertbarer Grundstücksmarkt vorhanden war. In der Literatur werden bei Haufe/Kröll die Wertverhältnisse zwischen den einzelnen Entwicklungsstufen aufgrund von Untersuchungen einiger Gutachterausschüsse in der Veröffentlichung von 02/2022 für Rohbauland mit einem Wert von 40 bis 80 % des Wertes von baureifem Land (ebp) abgeleitet. Dies ergibt im vorliegenden Bewertungsfall eine Spanne zwischen 320 €/m² und 640 €/m². Nachdem das Risiko und die Kosten zur Erlangung einer rechtlich abgesicherten Erschließung nicht eingeschätzt werden können, erscheint ein Mittelwert der Spanne von 480 €/m² angemessen.

Für **siedlungsnaher landwirtschaftliche Fläche** (Flächen direkt am Ortsrand oder in unmittelbarer Ortsrandnähe) wird ein Bodenrichtwert vom 1,5 - 7-fachen des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen vom Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim (laut Erläuterungen und ergänzenden Angaben zu den BRW (C 2)) empfohlen. Diese Einstufung ist vergleichbar mit dem nachstehenden Gartenland.

Vom Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim wird in den Erläuterungen und ergänzenden Angaben zu den Bodenrichtwerten unter D 1 **Gartenland - kleine private Grünflächen und Kleingartenflächen** im Innenbereich oder an den Innenbereich angrenzend ohne selbständige Bebaubarkeit oder Einfluss auf das vorhandene Baurecht ein Anhaltswert von 50 – 150 €/m² ausgewiesen.

Die Fläche des öffentlich gewidmeten Heugrabenweges, die sich auf dem Grundstück befindet, kann weder als Gartenland/landwirtschaftliche Nutzfläche noch als eventuell zukünftiges Bauland genutzt werden. Sie stellt eine **Verkehrsfläche** dar. Als Bewertungsgrundlage für den Verkehrswert des Weges wird der 0,2-fache des ermittelten Bodenwerts angesetzt.

Fazit:

Aufgrund der mangelnden, rechtlich abgesicherten Erschließung wird das Bewertungsgrundstück auf der Basis von **Rohbauland** und die Wege-/Verkehrsfläche mit dem Faktor 0,2 bewertet.

Im vorliegenden Fall wird aus der veröffentlichten Spanne des Anhaltswertes der Mittelwert angesetzt, da das Risiko und die Kosten nicht eingeschätzt werden können.

Sobald die Erschließung des Bewertungsgrundstückes rechtlich gesichert ist, kann die Nettogrundstückfläche mit Baulandbodenwerten veranschlagt werden.

Bodenwertermittlung:

Grundstücksgröße:

676 m² ./ . Verkehrsfläche Heugrabenweg ca. 50 m² = **626 m²**

Quadratmeterpreis:

480 €/m² für Rohbauland

Rohbaulandwert:

626 m² * 480 €/m² = 300.480 €

Wert Wege-/Verkehrsfläche:

50 m² * 480*0,2 €/m² = 4.800 €

Bodenwert insgesamt:

300.480 € + 4.800 € = 305.280 €

Der Bodenwert beträgt zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der rechtlich nicht abgesicherten Erschließung **305.280 €.**

9. Ermittlung Sachwert

Das auf dem Bewertungsobjekt stehende Holzgartenhaus (ehem. Bienenhaus) ist kostenmäßig vergleichbar mit einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle der Standardstufe 3 ohne technische Anlagen. Hierfür ist in der Sachwertrichtlinie ein Wert von 230 €/m² zuzüglich 20 % bei einer Gebäudegröße bis 250 m² = 276 €/m² veranschlagt. Es ist eine Baupreisanpassung der NHK 2010 zum Bewertungsstichtag von 77,4 % = 214 €/m² vorzunehmen.

Normalherstellungskosten:

$$276 \text{ €/m}^2 + 77,4 \% = 490 \text{ €/m}^2$$

Bruttogrundfläche Schuppen:

$$8,5 \text{ m} * 3 \text{ m} = 25,5 \text{ m}^2$$

Herstellungskosten Schuppen:

$$25,5 \text{ m}^2 * 490 \text{ €/m}^2 = 12.495 \text{ €}$$

Außenanlagen:

$$\text{einfach} = 12.495 \text{ €} * 4 \% = 500 \text{ €}$$

Gesamte Herstellungskosten:

$$12.495 \text{ €} + 500 \text{ €} = 12.995 \text{ €}$$

Alterswertminderung:

Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von ca. 35 Jahren und einem Gebäudealter von ca. 30 Jahren ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 5 Jahren.

Wertminderung:

$$30/35 = 85,7\% = -11.137 \text{ €}$$

Sachwert Schuppen:

$$12.995 \text{ €} \text{ ./} 11.137 \text{ €} = \mathbf{1.858 \text{ €}}$$

Zusammenstellung Sachwert:

Bodenwert:	305.280 €
<u>Sachwert Schuppen:</u>	<u>1.858 €</u>
Sachwert	307.138 €

Verkehrswertgutachten 803 K 21/23
FINr. 202/5, Kirchdorfer Str. 11a, mit Holzgartenhaus bebautes Grundstück, ohne rechtlich
abgesicherte Erschließung, 83620 Feldkirchen-Westerham

Der Sachverhalt für eine Marktanpassung ist nicht gegeben.
Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale sind nicht
vorhanden.

Sachwert abgerundet: 307.000 €

pdf-Datei

10. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

**Der Verkehrswert für das Flurstück Nr. 202/5, mit Holzgartenhaus,
Kirchdorfer Str. 11a, 83620 Feldkirchen-Westerham
beträgt im Oktober 2023
ohne rechtlich abgesicherte Erschließung**

abgerundet 307.000 Euro

11. Verfasserklausel

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

Traunstein, den 26.01.2024

Wolfgang Abel

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an
Gebäuden.

Fachwirt der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

12. Anlagen

12.1. Fotos



Abb. 1: FINr. 202/5, Zellweg - Blickrichtung Osten, Stromverteilerkasten am SW-Eck



Abb. 2: Zellweg - Blickrichtung Westen, Stromverteilerkasten SO-Eck, FINr. 202/5



Abb. 3: Ungefährer nördlicher Grenzverlauf, FINr. 202/5, Blick nach Osten, 4 Obstbäume



Abb. 4: Gartentor zum Zellweg, Blick nach Westen, ungefähre nördlicher Grenzverlauf



Abb. 5: Garten-/Bienenhaus auf FINr. 202/5 - Südansicht



Abb. 6: Garten-/Bienenhaus – Nordansicht



Abb. 7a: Garten-/Bienenhaus von innen, Boden mit Gebrauchsspuren



Abb. 7c: Garten-/Bienenhaus von innen - Vorraum



Abb. 7b: Garten-/Bienenhaus von innen - Hauptraum



Abb. 8: Hoher Bewuchs entlang der Grundstückswestseite

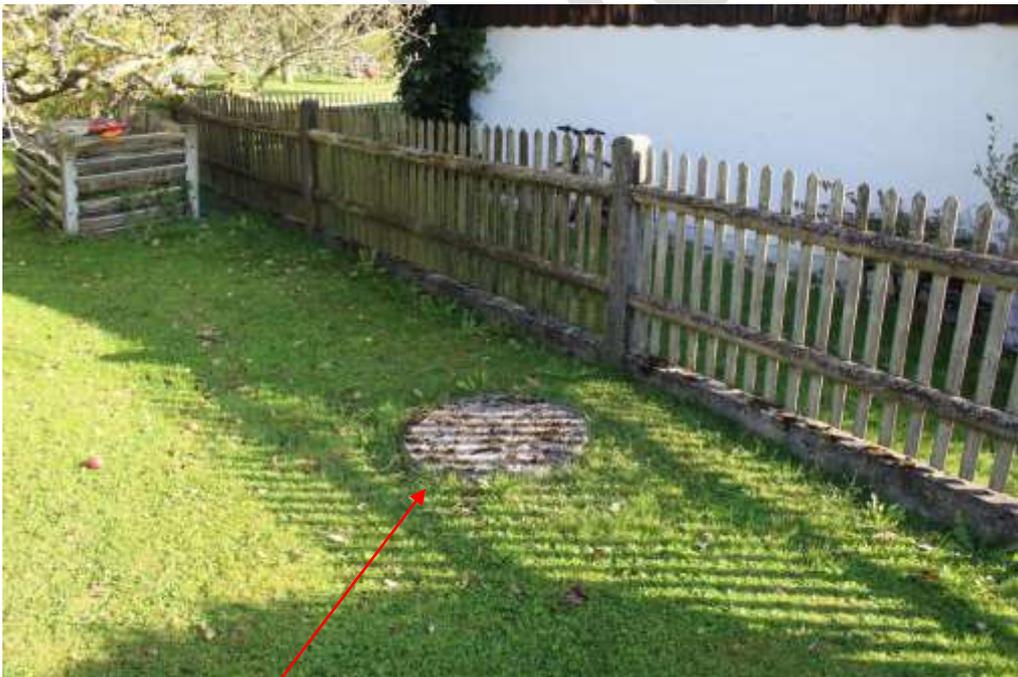


Abb. 9: Gruben-/Schachtabdeckung im nordöstlichen Grundstücksbereich



Abb. 10: Blick vom Zellweg auf das Bewertungsgrundstück, Nachbaranwesen auf FINr. 202



Abb. 11: Blick vom Bewertungsgrundstück auf die südlich/südwestliche Umgebungsbebauung



Abb. 12a: Öffentlicher Heugrabenweg auf der westl. Grundstücksfläche



Abb. 12b: Blick von Süd nach Nord, Zaun FINr. 202/5

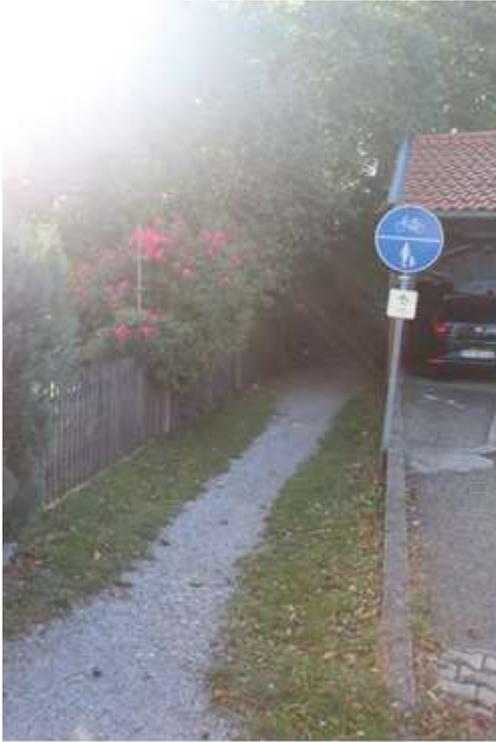


Abb. 12c: Heugrabenweg Blick von Nord nach Süd



Abb. 12d: Wegverlauf von Nord nach Süd