



Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

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

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



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zu bewertende Liegenschaft:

Landwirtschaftsfläche, (Grünland, Moor)
FI-Nr. 1311, Kapellenfeld, 83253 Rimsting

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim
Aktenzeichen: 801 K 27/23

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

18. 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	3
2. Allgemeine Daten.....	4
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht	4
2.2. Versteigerungsobjekt	5
2.3. Grundbuchdaten	5
2.3.1. Bestandsverzeichnis	5
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	5
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	5
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	6
2.4. Eigentümer	6
2.5. Nutzung	6
2.6. Ortstermin	6
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	7
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur	7
2.8.1. Unterlagen und Recherchen	7
2.8.2. Literatur	7
2.9. Anzahl der Ausfertigungen	8
3. Wertrelevante Merkmale	9
3.1. Lagebeschreibung	9
3.1.1. Makrolage.....	9
3.1.2. Mikrolage	9
3.1.3. Verkehrsanbindung.....	10
3.1.4. Immissionen	10
3.1.5. Beurteilung der Lage	11
3.2. Grundstücks-/Bodenmerkmale	11
3.2.1. Grundstücksbeschrieb.....	11
3.2.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Lageplan (Kein Maßstab!)	13
3.2.3. Flächennutzungsplan, Bebauungsmöglichkeit	14
3.2.4. Bodenschätzung	14
3.2.5. Denkmalschutz	17
3.2.6. Landschafts-, Naturschutz, Biotop.....	17
3.2.7. Pachtvertrag	18

3.2.8. Rechte und Belastungen	18
3.2.9. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale	25
4. Beurteilung	26
4.1. Bewertungsobjekt	26
4.2. Landwirtschaftliche Nutzflächen allgemein	27
4.3. Allgemeine Immobilienmarktsituation	27
5. Verfahrenswahl	29
5.1. Vergleichswertverfahren	29
5.2. Schlussfolgerung	29
6. Ermittlung Bodenwert	30
7. Verfasserklausel	32
8. Anlagen	33
8.1. Fotos	33

1. Zusammenfassung

Landwirtschaftsfläche (Grünland, Moor), Gemarkung Rimsting

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 18. Oktober 2023
Ortstermin: 18. Oktober 2023

Gemarkung Rimsting,
Landkreis Rosenheim

Kapellenfeld, FI-Nr. 1311, Landw.-fläche

Nutzung: Grünland 32/29
Ausgleichsfläche

Grundstücksgröße (m²): 2.770
Verkehrswert FI-Nr. 1311: **3.700 €**

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss und Auftrag vom 25.09.2023 durch das

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

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 4-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)
- nachrichtliche Mitteilung des Betrages, um den der Wert des Objekts objektiv durch die in Abteilung II/6 und 17 des Grundbuchs eingetragenen und beeinträchtigenden Belastungen gemindert ist.

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins aufgrund einer Zwangsversteigerung.

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

Seite 4 von 37

**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

Rimsting, FINr. 1311, Landwirtschaftsfläche, Kapellenfeld zu 0,2813 ha

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim von Rimsting
Blatt 1373

Lfd. Nr. 42
FINr. 1311
Kapellenfeld, Landwirtschaftsfläche zu 0,2813 ha

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 2
...

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

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 6 zu 42,46
Verpflichtung der Duldung und Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen für Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 27.02.2003, Notar ..., URNR. 260; eingetragen am 11.03.2003

Lfd. Nr. 11 zu 17,19,20,21,22,29,37,40,41,42,45,46
Auflassungsvormerkung – Anspruch bedingt – für ..., in Gütergemeinschaft; bedingt dem Überlebenden allein zustehend; gemäß Bewilligung vom 23.09.2004, URNr. 1292/04, Notar ...; eingetragen am 17.11.2004

Lfd. Nr. 17 zu 42,45

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1312/1 und 1311/2 (BVNr. 1 und 2 Bl. 2312), als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 31.08.2007 URNr. 1229/07, Notar ... und vom 13.03.2008, URNr. 314/08 Notar ...; eingetragen am 16.07.2008

Lfd. Nr. 27 zu 42

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Rosenheim – Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht, AZ: 801 K 27/23); eingetragen am 14.08.2023

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 **landwirtschaftlich** als Grünland genutzt.

2.6. Ortstermin

Der Ortstermin fand am 18.10.2023 von 9.30 Uhr bis 9.50 Uhr statt.

Anwesend waren:

- Sachverständiger Wolfgang Abel,
- Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Der Eigentümer wurde mit Schreiben vom 04.10.2023 vom Termin informiert und hierzu geladen.

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

18.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 25.09.2023
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.09.2023
Bodenschätzung BayernAtlas
Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für Rimsting vom
Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim
Auskunft aus der Kaufpreissammlung Gutachterausschuss
Landkreis Rosenheim vom 08.11.2023
Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss Landkreis
Rosenheim von 2021
Email des Bauamtes Rimsting vom 07.11.2023
Messungsanerkennung und Auflassung URNR. R 0314 vom
13.03.2008
Kaufvertrag URNR. R 1229/2007 vom 31.08.2007
Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit
URNR. D 260/2003 vom 27.02.2003
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-
recherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte von Behörden

2.8.2. Literatur

u. a.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber, 9.+10. Auflage)
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken (Kröll / Hausmann)
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)
Immobilienwertermittlungsverordnung
Wertermittlungsrichtlinien
Bayerisches Landesamt für Steuern – Merkblatt über den
Aufbau der Bodenschätzung 02/2009

2.9. Anzahl der Ausfertigungen

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.

pdf-Datei

3. Wertrelevante Merkmale

3.1. Lagebeschreibung

3.1.1. Makrolage

Rimsting am Chiemsee

Die Gemeinde Rimsting befindet sich im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Rosenheim, ca. 564 m ü. d. M. Der Luftkurort liegt am Chiemsee zwischen den Orten Prien am Chiemsee und Bad Endorf.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über 20 Quadratkilometer und verfügt mit seinen 49 Ortsteilen über etwa 4.000 Einwohner.

Durch Rimsting führt die Hauptverbindungsstraße um den Chiemsee und die Bahnlinie München-Salzburg.

Einzelheiten über Rimsting findet man ergänzend im Internet unter: www.rimsting.de

3.1.2. Mikrolage

Bewertungsobjekt

Das Bewertungsgrundstück liegt östlich von Rimsting, im Ortsteil Hochstätt, in der Nähe des Chiemseeufers, im Außenbereich.

Es befindet sich südlich der Staatsstraße St 2093, im Landschafts- und Vogelschutzgebiet sowie Hochwassergefahrenbereich HQ₁₀₀.

Man erreicht das Grundstück von der Staatsstraße her kommend nach etwa 450 m über die in Teilbereichen asphaltierte, später lediglich befestigte Gemeindestraße FINr. 1315 nach Sassau. Das Bewertungsgrundstück grenzt nicht direkt an diesen öffentlichen Weg. Es handelt sich um eine „inselähnliche“ Lage. Es liegt in dritter Reihe südwestlich des Weges. Man erreicht es nach Überschreiten der davor liegenden Flurstücke FINr. 1310 und 1312. Diese Zuwegung ist **nicht** durch ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht gesichert. Die Grundstücke gehören aktuell alle dem Schuldner.

Von hier aus bietet sich ein eingeschränkter Blick auf den Chiemsee und die Berge.

Die angrenzenden Grundstücke werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Süden befindet sich teilweise eine Wald-/Gehölzfläche.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

3.1.3. Verkehrsanbindung

Rimsting am Chiemsee hat eine ausreichende Infrastruktur.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, erübrigt sich die Darstellung weiterer Verkehrsanbindungen, wie Linienbus, Bahn-, Autobahnanschluss und Flughafen.

3.1.4. Immissionen

Wie die nachfolgende Karte des BayernAtlas zeigt, liegt das Grundstück im Hochwassergefahrenbereich HQ₁₀₀.



HQ₁₀₀

HQ₁₀₀ bezeichnet ein Hochwasserereignis, das mit der Wahrscheinlichkeit von 1/100 jedes Jahr erreicht oder überschritten wird. Dies bedeutet nicht, dass ein HQ₁₀₀ nur einmal alle 100 Jahre stattfindet, sondern, dass dieses statistisch gesehen 100 Mal in 10.000 Jahren stattfindet.
Quelle: www.hochwasserdiallog.bayern.de

Durch das südlich angrenzende Gehölz können Beeinträchtigungen (Äste, Laub, Wurzelwerk, Schatten, etc.) die Bewirtschaftung beeinträchtigen.

Am Ortstermin waren darüber hinaus keine Immissionen ersichtlich, die die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks wesentlich beeinflussen.

3.1.5. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Bewertungsobjekt in der Nähe des Chiemseeufers, im Außenbereich im Ortsbereich Hochstätt. Es liegt im Hochwassergefahrenbereich HQ₁₀₀ und im Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet. Es besteht keine Zufahrt über eine öffentliche Straße.

3.2. Grundstücks-/Bodenmerkmale

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 die **ufernahe Lage im Bereich Hochstätt regional standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Auf Anfrage teilte das Bauamt Rimsting mit, dass Untergrundverhältnisse und **Altlasten nicht** bekannt sind.

3.2.1. Grundstücksbeschreibung

Das Flurstück Nr. 1311 ist vermessen, wobei der Grenzverlauf nur im Norden, Westen und einem Teilbereich im Nordosten abgemarkt ist. An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein schmaler Entwässerungsgraben.

In der Natur waren keine Grenzpunkte erkennbar.

Es hat eine Fläche von 0,2813 ha und ist polygon geschnitten.
Der Grenzverlauf ist in etwa geradlinig.

Das Grundstück ist in Mitten anderer Grundstücke situiert.
Im Süden grenzt es an ein kleines Waldstück an. Ein kleiner Teilbereich von etwa 43 m² des Gehölzes befindet sich noch auf dem Bewertungsgrundstück. Der dortige Aufwuchs ist ohne wesentlichen wirtschaftlichen Wert.

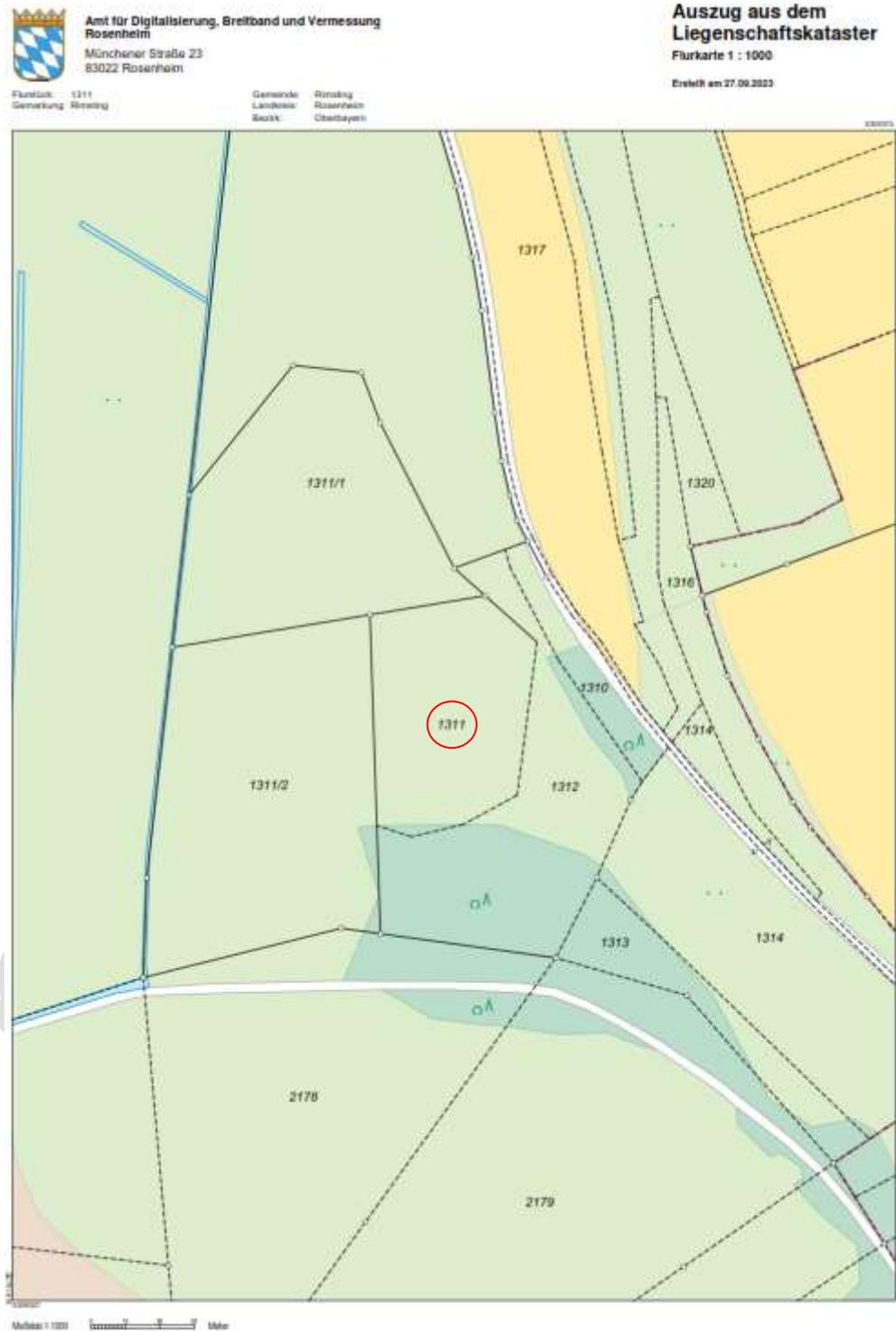
Die Oberflächengestalt des augenscheinlich feuchten Untergrundes weist keine großen Unebenheiten auf.

Am Ortstermin war das Grundstück als Wiese gestaltet und gemäht.

Es verfügt über folgende Maße:

Breite Süden ca.	44 m
Breite Norden ca.	33 m
Länge Osten ca.	65 m
Länge Westen ca.	61 m

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



3.2.3. Flächennutzungsplan, Bebauungsmöglichkeit

Gemäß Email der Gemeinde Rimsting vom 07.11.2023 ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.
Eine Bebauung ist ausgeschlossen.
Die Fläche befindet sich im Landschafts- und Vogelschutzgebiet sowie Hochwassergefahrenbereich HQ 100.
Es sind entsprechende Auflagen zu beachten.

3.2.4. Bodenschätzung

Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Bodenschätzung

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Rimsting Landkreis Rosenheim Bezirk Oberbayern
Gemarkungsnummer	099665
Flurstückszähler	1311
Flurstücksnummer	-
Amtliche Fläche:	2.813 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2.770 m ² Grünland 43 m ² Gehölz
Bodenschätzung:	2.813 m ² Grünland (Gr), Moor (Mo) Bodenstufe (II) Wasserstufe (3) Klimastufe 7,9°-7,0°C (b) Grünlandgrundzahl 32 Grünlandzahl 29 Ertragsmesszahl 816
Gesamtertragsmesszahl	816

Allgemeine Erläuterung zur Bodenschätzung:

(Auszug aus dem Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung 02/2009 – Bayer. Landesamt für Steuern)

Der Begriff Grünland (Gr) umfasst gemäß BodSchätzDB die Dauergrasflächen, die i. d. R. gemäht und beweidet werden können, sowie den Grünland-Acker, der durch einen Wechsel in der Nutzung von Grünland zu Ackerland gekennzeichnet ist.

Beim Grünland werden fünf Bodenarten unterschieden:
S = Sand bis schwach lehmiger Sand, IS = lehmiger bis stark lehmiger Sand, L = sandiger Lehm bis Lehm, T = schwerer Lehm bis Ton, Mo = Moor

Die Bodenzustandsstufe beschreibt die Bodeneigenschaft. Bei Grünland werden lediglich die Bodenzustandsstufen I bis III unterschieden, wobei die Stufe I den günstigsten und die Stufe III den ungünstigsten Zustand beschreibt.

Zustandsstufe 1:

Der Zustand der höchsten Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine tief humusreiche Krume (ca. 50 cm) mit einem allmählichen Übergang zu einem humus- und kalkhaltigen Untergrund. Beste Krümelstruktur mit ausgezeichneten Durchwurzelungsvermögen.

Zustandsstufe 3:

Der Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20-30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung durchlässt.

Zustandsstufe 5:

Der Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine nur 10-20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.

Zustandsstufe 7:

Der Zustand der geringsten Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume von 5-10 cm Mächtigkeit auf vollkommen biologisch totem Untergrund, der keinerlei Durchwurzelung zulässt (nur Wald- und Heideböden).

Die Zustandsstufen 2, 4 und 6 liegen in ihrer Kennzeichnung zwischen den oben beschriebenen Zustandsstufen. Bei

Grünland entspricht annähernd die Zustandsstufe II den Ackerzustandsstufen 3 bis 5 und die Zustandsstufe III den Ackerzustandsstufen 5-7.

Die Ertragsfähigkeit des Grünlandes ist in erster Linie durch die Gunst oder Ungunst des zur Verfügung stehenden Wassers als Niederschlags- oder Grundwasser bestimmt.

Der Feuchtigkeitsgrad wird durch die Wasserstufen 1 bis 5 (günstig bis ungünstig) dargestellt:

Stufe 1:

Beste Wasserverhältnisse, die in Bezug auf Menge und Güte immer ein vorzügliches Wiesenwachstum gewährleisten.

Stufe 2:

Gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung.

Stufe 3:

Normale bis mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfange Nässe-Anzeiger aufweisen kann.

Stufe 4:

Roßheu- und Streuwiesen, mit einem überwiegenden Pflanzenbestand von Nässeanzeigern oder Trockenheitsanzeigern, also entweder in Folge von Nässestau saures, minderwertiges Heu oder in Folge Trockenheit Kurzgrasrasen, nur als Hutungswiesen nutzbar.

Stufe 5:

Sumpfwiesen, absolute, schwer nutzbare Streu oder trockenste Schafhutung

Außerdem sieht der Grünlandschätzungsrahmen die vier Klimastufen a), b), c) und d) vor und gibt deren durchschnittliche Jahreswärme an.

Klimastufe a = Durchschnittliche Jahreswärme $\geq 7,9^{\circ}\text{C}$, günstige Klimastufe, entspricht einem Weinbauklima (Bodenseegegend; Maintal, Salzburger Becken). In diesem Klima ist, bei mittleren Wasserverhältnissen und einer normalen Bewirtschaftung, die volle Anzahl an Futterschnitte gewährleistet.

Klimastufe b = Durchschnittliche Jahreswärme $7,9^{\circ}$ bis $7,0^{\circ}\text{C}$, mittlere Klimastufe. Die Klimastufe b entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7 bis 8°C , also dem größten Teil Bayerns.

Klimastufe c = Durchschnittliche Jahreswärme 6,9° bis 5,7°C, ungünstige Klimastufe. Entspricht dem Klima der Mittelgebirgslagen.

Klimastufe d = Durchschnittliche Jahreswärme ≤ 5,6°C, besonders ungünstige Klimastufe. Entspricht dem Klima in Hochgebirgslagen der Alpen.

Die Wertzahlen bringen die Unterschiede in der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden zum Ausdruck. Es sind dies bei Ackerland die Bodenzahl und Ackerzahl sowie bei Grünland die Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl. Der Boden höchster Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl 100.

Aus der Fläche der Kulturart und der zugehörigen Ackerzahl bzw. Grünlandzahl wird die auf ganze Zahlen gerundete Ertragsmesszahl wie folgt abgeleitet:

Ertragsmesszahl = Fläche (in m²) x Acker- bzw. Grünlandzahl / 100

Sie stellt eine der Grundlagen für die Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens dar.

3.2.5. Denkmalschutz

Liegt nicht vor.

3.2.6. Landschafts-, Naturschutz, Biotop

Das Grundstück befindet sich im **Landschafts- und Vogelschutzgebiet**.

Der nachstehende, nicht maßstabsgetreue Kartenauszug des Bayernatlas zeigt, dass die gesamte Fläche des Bewertungsgrundstücks (rot markiert) hinsichtlich der o. g. Schutzgebiete betroffen ist:



Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Nutzung/Bestellung/
Bewirtschaftung von Flächen, welche im Landschaftsschutz-
gebiet liegen, i. d. R. besondere Auflage zu beachten sind. Ziel
ist es, die Landschaft in ihrer vorgefundenen Eigentümlichkeit
und Einmaligkeit zu erhalten. Verboten sind z. B. alle
Handlungen, die dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen
oder die den Charakter des Gebiets verändern, wie z. B.
Umgestaltung von Grünland zu Ackerland.

Im vorliegenden Fall sind entsprechende Dienstbarkeiten im
Grundbuch eingetragen, deren Inhalt unter Punkt 3.2.8. Rechte
und Belastungen auszugsweise dargestellt ist.

3.2.7. Pachtvertrag

Mangels Kooperation des Eigentümers ist **nicht bekannt**, ob das
Grundstück verpachtet ist.

3.2.8. Rechte und Belastungen

Lfd. Nr. 6 zu 42, 46

**Verpflichtung der Duldung und Umsetzung von
Naturschutzmaßnahmen für Freistaat Bayern; gemäß
Bewilligung vom 27.02.2003, URNR. 260**

Auszug aus der o. g. Urkunde:

...
- nachstehend als "Eigentümer" bezeichnet -
an den im Lageplan gekennzeichneten Teilflächen der
Grundstücke Flste. 1311 und 1312 der Gemarkung
Rimsting
- im Folgenden als "dienendes Grundstück" bezeich-
net -
eine
beschränkte persönliche Dienstbarkeit
für den Freistaat Bayern, wie folgt:

II.

Ausgleichsflächendienstbarkeit

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich gegenüber dem Freistaat Bayern, die nachfolgend beschriebenen und im beigefügten Plan im Maßstab 1:1000 mit Bezeichnung und Abgrenzung der Einzelmaßnahmen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft umzusetzen, und die von den Maßnahmen betroffenen Flächen dadurch im Interesse der Allgemeinheit dauerhaft Naturschutzzwecken zur Verfügung zu stellen und für Zwecke des Biotop- und Artenschutzes zu verwenden.

Im Einzelnen verpflichtet sich der Eigentümer des dienenden Grundstücks gegenüber dem Freistaat Bayern folgende tatsächliche Handlungen auf dem dienenden Grundstück nicht vorzunehmen:

1. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich gegenüber dem Freistaat Bayern, eine den nachstehenden Vorgaben widersprechende intensive Nutzung dieser Flächen zu unterlassen. Anknüpfend an die vor- bzw. nachgenannten Vorgaben dürfen über deren Festlegung hinausgehende erforderliche Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nur nach vorheriger Absprache und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim durchgeführt werden.
2. Außerdem sind als Nebenpflicht auf den beiden Teilflächen des dienenden Grundstücks die im beigefügten Plan "Kompensationsmaßnahmen" dargestellte Anzahl an standortheimischen Gehölzen

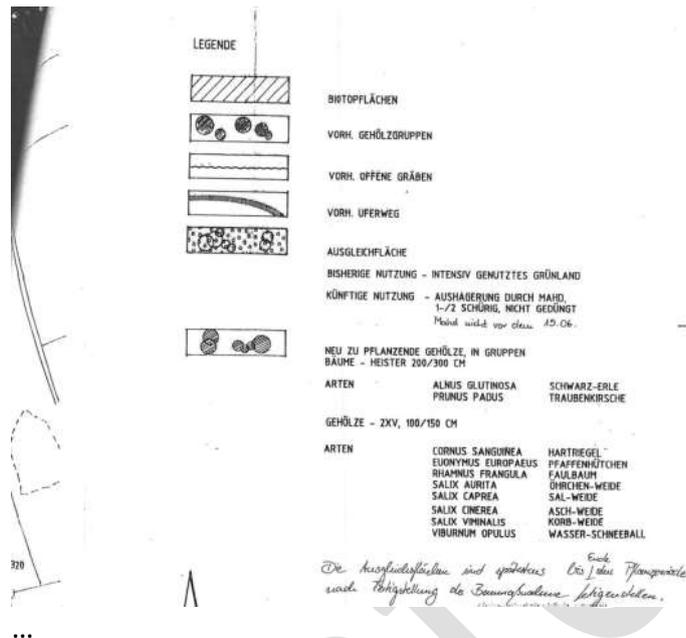
- 5 -

zu pflanzen. Dabei sind die im beigefügten Plan aufgeführten Bäume in der Pflanzqualität "Heister 200/300 cm" und die aufgeführten Sträucher in der Pflanzqualität "2XV, 100/150 cm" zu verwenden. Die Ausgleichsflächen bzw. Pflanzungen sind bis spätestens zum Ende der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme fertig zu stellen. Die Pflanzungen sind so zu sichern und zu pflegen, dass die Gehölze ihren optimalen Entwicklungszustand erreichen können. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

Die Wiesenflächen um die Gehölzpflanzungen sind zur Aushagerung zwei mal im Jahr zu mähen, wobei keine Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel auf den Flächen verwendet werden dürfen, und wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres durchgeführt werden darf.



Seite 20 von 37



ⓘ Wichtiger Hinweis:

Die oben genannte und geforderte Bepflanzung ist auf Flurstück Nr. 1311 noch nicht durchgeführt worden.

Lfd. Nr. 11 zu 17,19,20,21,22,29,37,40,41,42,45,46

Auflassungsvormerkung – Anspruch bedingt gemäß Bewilligung vom 23.09.2004, URNr. 1292/04 (Auf die Darstellung der Hofübergabe mit Gegenleistungen wird an dieser Stelle verzichtet.)

Lfd. Nr. 17 zu 42,45

Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1312/1 und 1311/2 (BVNr. 1 und 2 Bl. 2312), als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 31.08.2007 URNr. 1229/07 und vom 13.03.2008, URNr. 314/08

...

Auszug aus der URNr. 1229/07

2.

Der Verkäufer belastet hiermit das Restgrundstück aus Flste. 1311 und 1312 der Gemarkung Rimsting sowie das Nachbargrundstück Flst. 1310 der Gemarkung Rimsting (dienendes Grundstück) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Vertragsgrundstücks (herrschendes Grundstück) mit einer

Grunddienstbarkeit

des Inhalts, dass dieser sowie, im Interesse des Berechtigten der Grunddienstbarkeit, die von ihm ermächtigten Personen für alle Zeiten unentgeltlich

berechtigt sind, jederzeit und ungehindert von und zu dem öffentlichen Feld- und Waldweg - Flst. 1315 Gemarkung Rimsting - zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren. Der Berechtigte darf hierzu die Fahrt soweit erforderlich befestigen, jedoch nicht mit einer geschlossenen Fahrbahndecke oder auf andere Weise versiegeln.

GFR

Die Ausübung der Dienstbarkeit ist auf einen drei Meter breiten Grundstreifen, so wie dieser im beigefügten Lageplan 1 rot schraffiert eingezeichnet ist, beschränkt. Der beigefügte Lageplan 1 wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

Die laufende Instandsetzung und der Unterhalt der Fahrt samt Verkehrssicherungspflicht obliegen allein dem berechtigten Eigentümer.

Der Verkäufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Duldung der vorstehenden Nutzung des dienenden Grundstücks gegenüber der Käuferin der sofortigen Zwangsvollstreckung.

Die Käuferin bzw. ihr jeweiliger Rechtsnachfolger kann jederzeit ohne Nachweis der Voraussetzungen der Vollstreckbarkeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde verlangen.

Die Beteiligten

bewilligen

die Eintragung der Grunddienstbarkeit am dienenden Grundstück an nächstöffener Rangstelle in das

Seite 22 von 37

Grundbuch.

Die genaue Bezeichnung des dienenden und des herrschenden Grundstücks sowie der Eintragungsantrag

- 16 -

bleiben der Nachtragsurkunde über die Messungsanerkennung und Auflassung vorbehalten.

Die Beteiligten verzichten nach Belehrung durch den Notar auf die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung der Dienstbarkeit und eines Vermerks beim herrschenden Grundstück in das Grundbuch.

3.

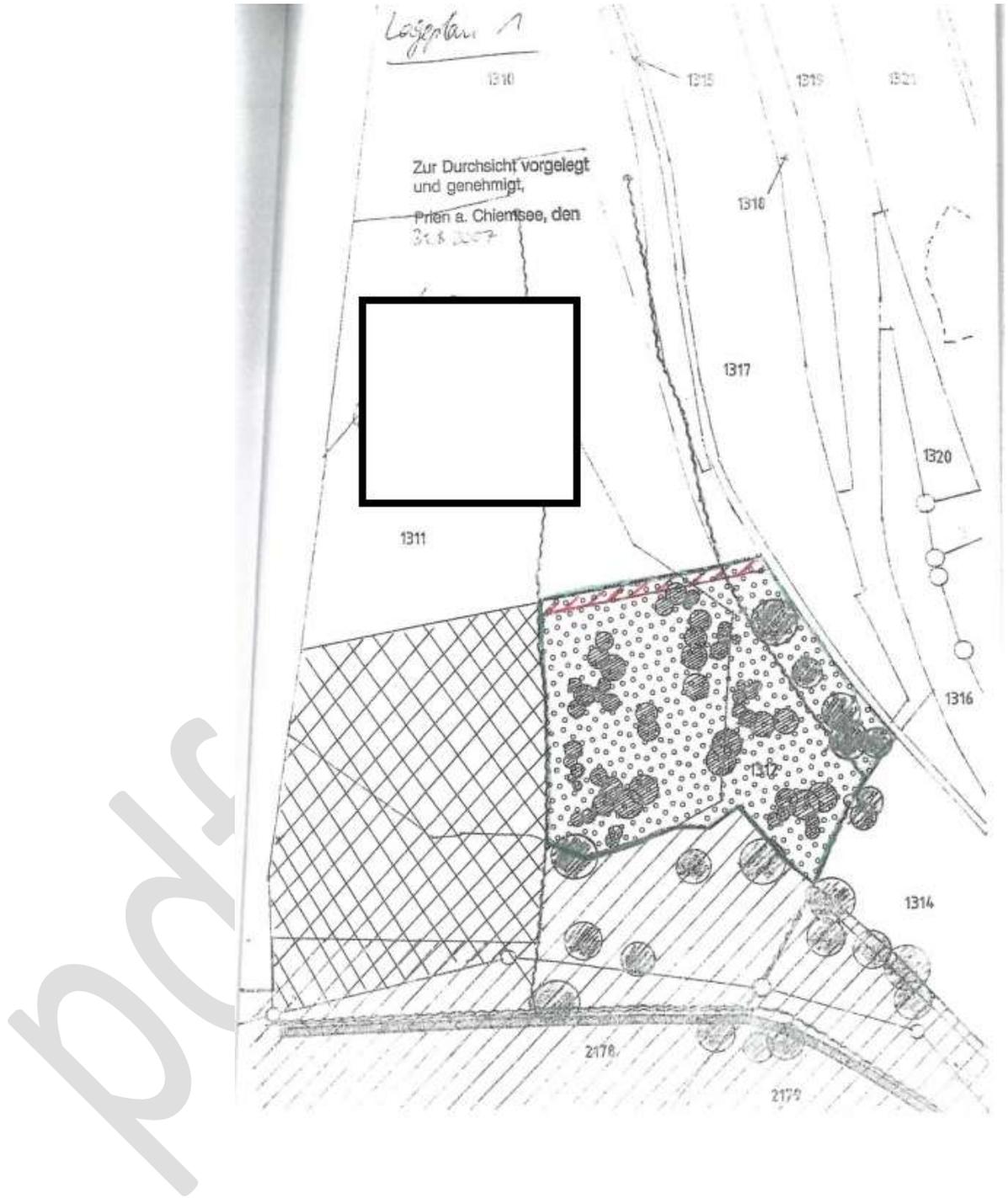
Im Grenzbereich der Vertragsfläche zum Restgrundstück befinden sich Entwässerungsgräben. Die Käuferin räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer der Restgrundstücke Flste. 1311 und 1312 der Gemarkung Rimsting an der Vertragsfläche das Recht ein, die-
selben zu begehen und zu befahren oder durch Dritte
begehen und befahren zu lassen um die Entwässerungsgräben zu reinigen, zu pflegen, instand zu halten und instand zu setzen.

Dieses Zugangs- und Zufahrtsrecht wird hiermit an der Vertragsfläche zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Restgrundstücke Flste. 1311 und 1312 der Gemarkung Rimsting als

Grunddienstbarkeit

bestellt und zur Eintragung in das Grundbuch an
nächstoffener Rangstelle bewilligt.

Die genaue Bezeichnung des dienenden und des herrschenden Grundstücks sowie der Eintragungsantrag bleiben der Nachtragsurkunde über die Messungsanerkennung und Auflassung vorbehalten.



URNr. R 0314/2008

...

9. die Grunddienstbarkeit gemäß Abschn. XII.2. an den Restgrundstücken Flst. 1311 und 1312 sowie am Grundstück Flst. 1310 je der Gemarkung Rimsting zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 1311/2 und 1312/1 je der Gemarkung Rimsting, bzw. nach Verschmelzung zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. 1311/2 an nächstoffener Rangstelle,

10. die Grunddienstbarkeit gemäß Abschn. XII. 3. an den vertragsgegenständlichen Grundstücken Flst. 1312/1 und 1311/2 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Restgrundstücke Flst. 1311 und 1312 je der Gemarkung Rimsting im Rang nach der Dienstbarkeit gemäß vorstehend Nr. 8 (unter Ausschluss von Flst. 1311/1 - neu).

Mehrere Berechtigte sind jeweils Gesamtberechtigte nach § 428 BGB.

43
0

Seit bearbeitet sofort

natw.T. nach § 1160 (7) die GdSt hier beanspruchbar ist nicht dienbar.

3.2.9. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale

Waren am Ortstermin nicht ersichtlich.

4. Beurteilung

4.1. Bewertungsobjekt

Bei der Beurteilung dieser landwirtschaftlichen Fläche fällt insbesondere die geringe Größe und die Lage im Landschafts- und Naturschutzgebiet und im Hochwassergefahrenbereich HQ₁₀₀ auf.

Die Grundstücksbestellung/-verwertung ist durch Auflagen des Landschafts- und Naturschutzes sehr stark eingeschränkt. Der Verpflichtung zur Anpflanzung von diversen Bäumen und Sträuchern wurde bisher noch nicht nachgekommen. Der Käufer hat somit noch mit zusätzlichen Investitionskosten zu rechnen.

Die Untergrundverhältnisse sind darüber hinaus feucht und moorig, die Wertezahlen zur Nutzung als Grünland unterdurchschnittlich, wobei zu beachten ist, dass nach Durchführung der vorgeschriebenen Bepflanzung die Nutzung als Grünland nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann.

Das bestehende Gehölz am südlichen Grundstücksrand weist keinen wirtschaftlichen Wert auf.

Noch dazu existiert keine gesicherte Zufahrt. Bisher gehörten die umliegenden Grundstücke demselben Eigentümer. Bei einer getrennten Veräußerung ist jedoch die Eintragung eines entsprechenden Geh- und Fahrrechtes notwendig, um die Zufahrt rechtlich zu gewährleisten.

Darüber beeinträchtigt das bereits bestehende Geh- und Fahrrecht entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zugunsten anderer Grundstücke das Bewertungsgrundstück.

Der Interessentenkreis wird durch die vorgenannten Gegebenheiten stark eingeschränkt. In der Regel wirkt sich eine begrenzte Zielgruppe wertmindernd aus.

Die Vermarktungschancen werden aufgrund dessen als unterdurchschnittlich eingestuft.

4.2. Landwirtschaftliche Nutzflächen allgemein

Explodierende Bodenpreise in Bayern, die zunehmende Inflationsrate und der steigende Flächenverbrauch sind ursächlich für die gute Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen, **welche uneingeschränkt genutzt werden können bzw. keinen besonderen Auflagen unterliegen.**

Nicht nur Landwirte haben Interesse. Auch Branchenfremde entdecken zunehmend das Acker- und Grünland sowie Waldflächen als Investitionsanlage/Spekulationsobjekt. Außerdem besteht ein hoher Bedarf an Ausgleichsflächen z. B. für Straßenumfahrungen.

Allgemein gilt der Grundsatz, dass für Ackerland höhere Preise zu erzielen sind, als für Grünland. Generell sind groß geschnittene, zusammenhängende Feldstücke ökonomischer zu bewirtschaften als kleine, spitz oder schräg zulaufende Flächen. Letztere benötigen einen höheren Zeitaufwand.

Im Übrigen sind kleinere Flächen oftmals zur Vergrößerung der Felder von direkt angrenzenden Grundstückseigentümern von Interesse.

4.3. 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 Finanzierungsbedingungen 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 betrug im Oktober 2023 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 hat deutlich an Dynamik verloren, 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

5. 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.

5.1. 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.

5.2. Schlussfolgerung

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

Vom regionalen Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim konnten mehrere Werte aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt werden.

6. Ermittlung Bodenwert

Bodenwert Gem. Rimsting, Kapellenfeld FI-Nr. 1311

2770 m² Grünland EMZ 32/29 , 43 m² Gehölz
EMZ-Gesamt 816

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für den Bereich Rimsting, BRW-Zone 68900060, für landwirtschaftlich genutzte Flächen beträgt: 13,00 €/m²

Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss ist eine Bonität für die Bodenrichtwerte nicht direkt ausgewiesen. Es wird auf gebietstypische Werte bei ortsüblichen, mittleren Bodenverhältnissen verwiesen. Nachdem es sich beim Bewertungsobjekt um erheblich unterdurchschnittliche Bonität innerhalb des Quartiers handelt, sind Anpassungen notwendig.

In den Erläuterungen und Ergänzungen zu den Bodenrichtwerten wird unter Punkt C.3. "Geringwertige Landwirtschaftsflächen (Anpassung)" Für Flächen mit auffallend schlechteren Grundstücksmerkmalen (Hanglage, mindere Bodenqualität, Nässe, ungünstiger Flächenzuschnitt, Waldschatten, usw.), die trotzdem für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind: Abschlag von bis zu 60 % vom landwirtschaftlichen Bodenrichtwert.

unter Punkt C.6. "Geringswertige Flächen"
Für Flächen die i.d.R. nicht mehr für herkömmliche land- und forwirtschaftliche Nutzungen geeignet sind (Unland, Geringstland, Almflächen, Moor, Feuchtfäche, Filzenwald, Streuwiesen, usw.): 1,00 - 5,00 €/m² (Nachrichtlich: Kauffälle i.M. rd. 3,00 €)

Korrekturen: -70%
-9,10 €/m²

3,90 €/m²

Zum Wertermittlungsstichtag angepasster Bodenrichtwert

Anpassung an die Bonität (EMZ) des Bewertungsgrundstückes

Nr.	Datum	Größe		BRW €/m ²	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- steigerung		EMZ Korr.	€/m ²
		m ²	EMZ				%	€/m ²		
Richtwert s.o.		0	29	3,90		1	0	3,90	1	3,90

Anpassung von Vergleichswerten (Kaufpreissammlung) nach Wertkorrektur seit dem Verkauf und nach der Bonität, alle Kaufobjekte mit Schutzstatus

Nr.	Verkaufs Datum	Größe		VK-Preis €/m ²	Beson- derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur		EMZ Korr.	€/m ²
		m ²	ger.				ca. %	€/m ²		
1	Jun 23	5300	49	5,00		1,00	0	5,00	0,59	2,95
2	Mrz 23	6700	10	3,60		1,00	0	3,60	2,90	10,44
3	Sep 23	8300	31	13,00		1,00	0	13,00	0,94	12,22
4	Apr 23	5800	53	12,00		1,00	0	12,00	0,55	6,60
5	Feb 23	4700	45	13,00		1,00	0	13,00	0,64	8,32

Mittelwert der Vergleichswerte: **8,11**
Standardabweichung: 3,20
39,50%

Nachdem die Preise aktuell relativ stabil sind, wird auf eine Wertkorrektur verzichtet.

Verkehrswert Gem. Rimsting, Kapellenfeld, FI-Nr. 1311

Hochgerechneter Bodenrichtwert	3,90 €/m ²
Berechnete Vergleichswerte im Mittel	8,11 €/m ²

Durchschnittlicher Bodenwert	6,01 €/m ²
gerundeter Bodenwert	6,00 €/m ²

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale

2770 m ² x	6,00 €/m ² =	16.620 €
-----------------------	-------------------------	----------

Gehölz:		
43 m ² x	3,00 €/m ² =	129 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale noch durchzuführende Kompensations- maßnahmen. Anpflanzung von ca. 34 Gehölzen	<u>-13.000 €</u>
--	------------------

3.749 €

Verkehrswert FI-Nr. 1311 abgerundet 3.700 €

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

7. Verfasserklausel

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

Traunstein, den 15.12.2023

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

8. Anlagen

8.1. Fotos



Abb. 1: Staatstraße St 2093, Abzweigung zur Gemeindestraße FINr. 1315 Richtung Sassau



Abb. 2: Gemeindestraße FINr. 1315, Bewertungsgrundstück FINr. 1311, Seeblick



Abb. 3: Blick zum Bewertungsgrundstück Richtung Süden, keine geforderte Bepflanzung vorhanden

FINr. 1311



Abb. 4: Westlich angrenzender Entwässerungsgraben



Abb. 5: Gehölz am südlichen Grundstücksrand



Abb. 6: Blick vom Bewertungsgrundstück nach Osten Richtung Gemeindestraße FINr. 1315



Abb. 7: Blick vom Bewertungsgrundstück nach Nordosten



Abb. 8: Blick vom Bewertungsgrundstück nach Nordwesten (OT Hochstätt)



Abb. 9: Bodennahaufnahme