

GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

(gemäß § 194 BauGB)

für das **Amtsgericht Rosenheim**

Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim

zum

Zwangsversteigerungsverfahren **803 K 27/24**



Fl.Nr. 3585

Landwirtschaftsfläche, Gemarkung: Prutting
Seefeld, 83134 Prutting

Wertermittlungstichtag:

08.07.2025

Qualitätstichtag:

08.07.2025

Verkehrswert unbelastet

236.000 EUR

..... Exemplar von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Verfasser)

Das Gutachten umfasst insgesamt 20 Schreibseiten, 7 Anlageseiten, 10 Bilder.

2 Inhaltsverzeichnis

1	Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse.....	2
2	Inhaltsverzeichnis.....	3
3	Auftraggeber des Gutachten.....	4
4	Zweck des Gutachtens.....	4
5	Grundlagen des Gutachtens.....	4
6	Literaturverweis	4
7	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	5
8	Ortsbesichtigung Teilnehmer	5
9	Daten und Fakten	6
9.1	Allgemeine Wertverhältnisse	6
9.2	Makro- und Mikrolage des Objektes	6
9.2.1	Postanschrift.....	6
9.2.2	Makrolage.....	6
9.2.3	Mikrolage.....	8
9.2.4	Verkehrsanbindung	8
9.2.5	Immissionen/Beeinträchtigungen	8
10	Grundbuch	9
10.1	Bestandsverzeichnis.....	9
10.2	Grundbuchinhalte	9
11	Flurstück	10
12	Wertbeeinflussende Umstände	13
12.1	Fl.Nr. 3585:.....	13
12.2	Eintragungen im Grundbuch:.....	13
12.3	Altlasten:.....	13
13	Wahl des Verfahrens.....	14
14	Ausgangsdaten	16
14.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:	16
14.2	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	16
14.3	Marktanpassung:	16
15	Bewertungen.....	17
16	Resümee.....	18
17	Feststellung des Verkehrswertes	19
18	Schlusserklärung	20

Anlagen

A1 Literaturverzeichnis
A4 Ortsplan

A2 Lageplan
A5 Bilder

A3 Umgebungsplan
A6 Auszug Flächennutzungsplan

3 Auftraggeber des Gutachten

Amtsgericht Rosenheim

- Vollstreckungsgericht –

Az.: 803 K 27/24

4 Zweck des Gutachtens

Zum Zwecke „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers vom 24.10.2024 die Wertermittlung des Versteigerungsobjektes

Fl.Nr. 3585, Landwirtschaftsfläche,
Seefeld, (1,3869 ha), 13.869 m²

zum Stichtag der Ortsbesichtigung, dem 08.07.2025 durchzuführen.

5 Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 24.10.2024 erteilten Auftrag
- die vom Sachverständigen am 08.07.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die vom Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen weiterhin erhaltenen Unterlagen, im Gutachten näher definiert
- die vom Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen
- die vom Sachverständigen bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend.

Darüber hinaus standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Gebietskarte
- Gemeindegkarte
- Amtlicher Lageplan M 1:2000
- Fotografische Aufnahmen des Bewertungsobjektes
- Auskünfte der Gemeinde Prutting - Bauamt
- Auskünfte des Amtsgerichtes Rosenheim
 - Grundbauchamt –
- Auskünfte, Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Rosenheim
- Eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung
- Weitere Verzeichnisse, im Gutachten genannt

6 Literaturverweis

Literaturverzeichnis in der *Anlage 1*

7 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus stadteigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind. Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht. Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV¹ findet auf die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren 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 Zwangsversteigerungsverfahren somit für das **unbelastete Objekt** ermittelt.

8 Ortsbesichtigung Teilnehmer

Mit Anschreiben vom 17.06.2025 wurden alle Beteiligten zum Termin am 08.07.2025 eingeladen.

Anwesend zum Ortstermin am 08.07.2025 war nur der Gutachter.

Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden. Die zu bewertende Flurnummer wurde vom Gutachter nicht betreten.

Der Termin dauerte ca. 15 Minuten.

¹ ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung

9 Daten und Fakten

9.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind. Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird hier bewusst verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte. Dies würde im Einzelfall beim gegebenen Objekt zu falschen Verkehrswerten und bei der Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.

9.2 Makro- und Mikrolage des Objektes

9.2.1 Postanschrift

Fl.Nr. 3585, Seefeld,
83134 Prutting
Siehe Anlage A2 Lageplan

9.2.2 Makrolage

Siehe Anlage A3 Umgebungsplan

Das Bewertungsobjekt liegt zwischen den Ortsteilen Salmering und Inzenham, südöstlich des Gemeindezentrums von Prutting. Die Gemeinde Prutting gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern im Landkreis Rosenheim.

Die Gemeinde Prutting verfügt über 32 Gemeindeteile, ca. 2900 Einwohner und liegt ca. 7 km nordöstlich der Stadt Rosenheim.

Wirtschaft

Neben zahlreichen mittelständischen Betrieben haben sich auch die Evert Etiketten GmbH und die Online-Druckerei Labelix hier niedergelassen.

Wirtschaftlich interessant ist die Nähe zur Stadt Rosenheim.

Rosenheim

Die Stadt ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt zwischen München (ca. 60 km nordwestlich), Salzburg (ca. 80 km östlich) und Innsbruck (ca. 110 km südwestlich) sowie dem Brennerpass nach Italien (ca. 130 km). Durch Rosenheim führen die Eisenbahnstrecken München–Salzburg und München–Verona/Italien sowie die österreichische Eisenbahn-Transitstrecke Salzburg–Innsbruck. Nahe der Stadt liegt das Autobahndreieck Inntal, an dem die Inntal-Autobahn von der Autobahn München–Salzburg abzweigt.

Rosenheim besitzt aufgrund seiner Lage einen hohen Freizeitwert; im näheren Umkreis von etwa 25 km befinden sich der Chiemsee, der Simssee und etwa ein Dutzend weiterer Badeseen sowie die Berge des nördlichen Alpenrands Wendelstein, Hochries

und Kampenwand, die zum Skifahren, Wandern, Mountainbiken und Gleitschirm-/Dra-chenfliegen einladen.

Im Jahre 2016 erbrachte Rosenheim, innerhalb der Stadtgrenzen, ein Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 3,091 Milliarden €. Das BIP pro Kopf lag im selben Jahr bei 49.671 € (Bayern: 44.215 €/ Deutschland 38.180 €) und damit deutlich über dem regionalen und nationalen Durchschnitt. In der Stadt gibt es 2017 ca. 48.600 erwerbstätige Personen.

Im Zukunftsatlas 2016 belegte die kreisfreie Stadt Rosenheim Platz 88 von 402 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Orten mit „hohen Zukunftschancen“. In der Ausgabe von 2019 lag sie auf Platz 27 von 401.

Rosenheim ist als Zentrum eines Ballungsraums von etwa 150.000 Einwohnern die wichtigste Einkaufsstadt im südostoberbayerischen Raum. Sie bietet ein umfassendes Angebot in den Bereichen Bekleidung, Einrichtung (drei große Möbelhäuser), Unterhaltungselektronik, Schmuck, Dienstleistungen und Gastronomie.

Der überwiegend von mittelständischer Wirtschaft geprägten Stadt ist es gelungen, vor allem im traditionellen Rosenheimer Bereich Holz ein eigenes Profil zu entwickeln. Rosenheim ist der Sitz mehrerer, teilweise international agierender holzverarbeitender Unternehmen. Die Bandbreite reicht von der Herstellung von Parkettböden bis zur Fenstertechnik. Den Betrieben der Holzbranche steht dabei das Wissen mehrerer Ausbildungsstätten vor Ort zur Verfügung (siehe „Schule und Bildung“). Die Stadt Rosenheim fördert die Holztechnik durch den Ausbau des Holz-, Informations- und Technologiezentrums (HIT).

Ein weiterer wirtschaftlicher Schwerpunkt liegt in der Informations- und Kommunikationstechnik. Rosenheimer Unternehmen sind auch international vor allem in den Bereichen Antennen-, Funk- und Telekommunikationstechnik, Softwareentwicklung, IT-Dienstleistungen und Consulting tätig.

Weitere Unternehmen aus Rosenheim sind Gabor Shoes, Kathrein (Antennen, Elektronik) oder Klepper (Faltboote).

An das überregionale Straßennetz ist Rosenheim über die Autobahnen A8 München–Salzburg und A93 Rosenheim–Kufstein sowie die Bundesstraße 15 angebunden. Die B 15 wurde im Sommer 2005 zwischen Autobahn und „Panorama-Kreuzung“ auf vier Spuren ausgebaut. Langfristig ist ein autobahnähnlicher Neubau der Bundesstraße 15, die B 15neu, zwischen Regensburg, Landshut und Rosenheim geplant.

Mit einem Aufkommen von täglich rund 20.000 Fahrgästen ist der Bahnhof Rosenheim der siebtgrößte Bahnhof in Bayern.

Rosenheim ist ein Eisenbahnknotenpunkt und wird von den Bahnstrecken Rosenheim–Kufstein (Kursbuchstrecke 950), München–Rosenheim (Kursbuchstrecke 951), Rosenheim–Salzburg (Kursbuchstrecke 951), Rosenheim–Mühldorf (Kursbuchstrecke 944) und Rosenheim–Holzkirchen (Mangfalltalbahn, Kursbuchstrecke 958) berührt.

In Rosenheim bestehen 15 Schulen mit 8500 Schülern unter der Trägerschaft der Stadt Rosenheim. Darunter sind neun Grund- und Mittelschulen, ein Sonderpädagogischen Förderzentrum, zwei Realschulen und drei Gymnasien: Das Sebastian-Finsterwalder-Gymnasium, das Ignaz-Günther-Gymnasium und das Karolinen-Gymnasium.

Zudem gibt es eine Waldorfschule, eine private Wirtschaftsschule, eine Fachoberschule sowie eine damit verbundene Berufsoberschule, zwei Berufsschulen, fünf Berufsfachschulen für verschiedene Ausbildungsberufe und die Hochschule Rosenheim. Durch den Fachbereich Holztechnik der Fachhochschule mit seinem *Lehrinstitut der Holzwirtschaft und Kunststofftechnik* sowie die Staatliche Fachschule für Holztechnik, die in Rosenheim Holzingenieure, -wirte und -techniker ausbilden, knüpft Rosenheim an seine jahrhundertlange Tradition als Zentrum des oberbayerischen Holzhandels, der Holzgewinnung und -bearbeitung an.

Die Makrolage wird als gut erachtet.

9.2.3 Mikrolage

Siehe Anlage A4 Ortsplan

Das Bewertungsobjekt liegen ca. 2,5 km südöstlich des Zentrums von Prutting zwischen den Ortsteilen Inzenham und Salmering und ca. 700 m vom Nordwest-Ufer des Simsees entfernt. Es grenzt an weitere Landwirtschaftsflächen und im Norden an eine Straße an Wohnbebauung. Entlang der Westgrenze verläuft ein Feldweg.

Die Mikrolage wird als gut erachtet.

9.2.4 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt erreicht man über die Inzenhamer Straße in Richtung Nordosten nach ca. 2 km die St 2095 (Prutting - Bad Endorf), in südwestlicher Richtung nach ca. 5,7 km die St 2362 (Riedinger Straße) in Stephanskirchen. Prutting ist ca. 3 km in Richtung Norden entfernt.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Bad Endorf (ca. 9 km). Der Rosenheimer Bahnhof ist ca. 12,5 km entfernt.

Die nächstgelegenen Flughäfen sind München (ca. 90 km) und Salzburg (ca. 75 km), beide mit Bahnanschluss.

Die Autobahn A8 ist die nächstgelegene Autobahn, sie verläuft zwischen Salzburg (Österreich) und München. Man erreicht die Landwirtschaftsfläche über die Abfahrt Rohrdorf.

9.2.5 Immissionen/Beeinträchtigungen

Durch die an der Flurnummer angrenzende Straße kann es zu Lärmimmissionen durch Fahrzeuge kommen. Zum Ortstermin waren keine Lärmimmissionen wahrnehmbar.

10 Grundbuch²

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Söchtenau
Band 31 Blatt 1464

10.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 45

Prutting Fl.Nr. 3585, Landwirtschaftsfläche,
Seefeld, (1,3869 ha), 13.869 m²

10.2 Grundbuchinhalte

Abteilung II:

Lfd. Nr. 45 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis (Fl.Nr. 3585)

Lfd, Nr. der Eintragungen

- 27 Starkstromleitungsrecht für
- 28 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet...

Abteilung III:

Dortige evtl. Eintragungen sind für den Verkehrswert nicht relevant.

Hinweis:

Die Eintragungen in Abteilung 2 werden gemäß Beauftragung vom Amtsgericht in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

² Der Begriff des Grundbuchs (GB) wird im BGB und in der Grundbuchordnung (GBO) nicht einheitlich verwendet. Nach § 3 GBO erhält jedes Grundstück im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt). Das Grundbuchblatt ist für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des BGB anzusehen. Das BGB ist ein amtliches Verzeichnis.

11 Flurstück

Siehe Anlage A2 Lageplan

Fl.Nr. 3585

Größe: 13.869 m² der Flurnummer 3585

Zuschnitt: Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Prutting. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch schwer zuzuordnen, am ehesten ist es mit einem Trapez mit einer geschwungenen Nordgrenze zu vergleichen.

..

Beschaffenheit: Die Fläche ist leicht gewellt. Der nordwestliche Teil fällt leicht zum vorhandenen Feldweg nach Westen hin ab. Durch Lage an einer Straße ist die Landwirtschaftsfläche mit Fahrzeugen leicht zu erreichen und damit gut zu bewirtschaften.

Bebauung: nicht vorhanden

Miete/Pacht: nicht vorhanden

Nutzung: der Hauptteil der Fläche dient als Maisfeld
Siehe Anlage A5 Bilder

Baurecht: ausgewiesen als Landwirtschaftsfläche
siehe Anlage A6 Auszug FNPI Eintragung in der „Grünen Liste der Landschaftsschutzgebiete in Oberbayern“

ID-Nr. LSG-00111.04 „Schutz des Simsees und seiner Umgebung“

Erschließung: Das Flurstück ist von Süden her über eine Straße (kommend aus dem Ortsteil Inzenham) und von Nordosten her (kommen aus dem Ortsteil Salmering, gleiche Straße) erreichbar.
Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.

Bodenschätzung:	13.869 m ²
(BodSchätzG)	13.869 m ² Ackerland

13.689 m² Acker-Grünland (AGr), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 55, Ackerzahl 52
Gesamtertragsmesszahl 7.212

Hinweis zum BodSchätzG:

Das deutsche **Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG)** vom 20. Dezember 2007, als Nachfolger des *Gesetzes über die Schätzung des Kulturbodens in Deutschland* vom 16. Oktober 1934 (Bodenschätzung), dieses zuletzt geändert am 11. Oktober 1995, sieht vor, dass „für den Zweck einer gerechten Verteilung der Steuern, einer planvollen Gestaltung der Bodennutzung und einer Verbesserung der Beleihungsunterlagen“ (§ 1) eine flächendeckende Bewertung „landwirtschaftlich nutzbarer Flächen“ durchgeführt wird. Hierbei soll einerseits die Beschaffenheit des Bodens festgestellt und andererseits sollen die natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung und klimatische Verhältnisse) beurteilt werden (§ 2). Als Referenz für die Beurteilungen dienen ausgewählte Muster-Grundstücke (§ 4). Die Ergebnisse sind offenzulegen und im Liegenschaftskataster festzuhalten (§ 9, § 11). Bei wesentlicher Änderung der Bodenverhältnisse sowie bei neuer Hauptfeststellung des Einheitswertes sind die Ergebnisse der Bodenschätzung zu überprüfen (§ 12, § 13).

Die Ertragsmesszahl definiert sich als Produkt der Fläche in Ar und der Acker- und Grundlandzahl (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BodSchätzG) und beschreibt die natürliche Ertragsfähigkeit dieser Fläche in Abhängigkeit von der zu wertenden Fläche. Bestehen innerhalb einer Fläche mehrere Teilflächen unterschiedlicher Acker- oder Grundlandzahlen (Wertzahlen), so bildet sich die Summe der Produkte der einzelnen Flächen in Ar und der jeweiligen Wertzahl die Ertragsmesszahl der Gesamtfläche (Bonität).

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

Der Feuchtigkeitsgrad des Grünlandes wird durch die Wasserstufen 1 bis 5 dargestellt: Stufe 1 besonders günstig, Stufe 5 ausgesprochen ungünstig.

Zudem werden fünf Bodenarten unterschieden:

S = Sand

IS = lehmiger Sand

L = Lehm

T = Ton

Mo = Moor

Ziel der Bodenschätzung ist, für die Besteuerung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen einheitliche Bewertungsgrundlagen zu schaffen. Daneben dient die Bodenschätzung auch nichtsteuerlichen Zwecken, insbesondere der Agrarordnung, dem Bodenschutz und den Bodeninformationssystemen. Die Bodenschätzung umfasst die Untersuchung des Bodens nach seiner Beschaffenheit, die Beschreibung des Bodens in Schätzungsbüchern sowie die räumliche Abgrenzung in Schätzungskarten und die Feststellung der Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse und Wasserverhältnisse).

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass für das Objekt Versicherungsschutz besteht, sowohl nach Art möglicher Schäden, als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

12 Wertbeeinflussende Umstände

12.1 Fl.Nr. 3585:

keine Umstände vorhanden

12.2 Eintragungen im Grundbuch:

Die in Abteilung II eingetragenen Rechte:

- Starkstromleitungsrecht für
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsfahrens bleiben sie, laut Beauftragung des Gerichtes, außer Betracht.

Anmerkung:

Das in Abteilung II eingetragene Starkstromleitungsrecht stellt nach Meinung des Gutachters keinen wertbeeinflussenden Umstand dar, da sich auf der zu bewertenden Flurnummer kein Mast befindet und es die Nutzung als Landwirtschaftsfläche nicht einschränkt.

12.3 Altlasten:

Zum Besichtigungszeitpunkt ergab sich für die Flurnummer kein Verdacht auf Altlasten. Es liegt auch kein Eintrag im Altlastenkataster vor.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Altlastenverdachtsmomente vorliegen, sind Sonderfachleute einzuschalten, da sich daraus eine Wertminderung für die Bewertungsgrundstücke ergeben könnte.

Die Besichtigung erfolgte rein visuell. Erdoberfläche und Bauteile wurden nicht geöffnet. Inwieweit versteckte Mängel vorliegen ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Eine Haftung wird daher ausgeschlossen.

13 Wahl des Verfahrens

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

Das Vergleichswertverfahren

Das Ertragswertverfahren

Das Sachwertverfahren

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Vergleichswertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 1 ImmoWertV

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Grundstücken nach dem Vergleichswertverfahren.

Dies ist aber oft aufgrund der Individualität des Bewertungsobjektes nicht möglich. Vergleichswerte für entsprechende Liegenschaften wurden beim Gutachterausschuss recherchiert.

Ertragswertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 2 ImmoWertV

In folgenden Fällen wird das Ertragswertverfahren zur Wertermittlung herangezogen: Bei gewerblich bzw. gemischt genutzten Objekten steht die Gewinnerzielung im Vordergrund. Das betrifft hauptsächlich Wohnobjekte ab drei Wohneinheiten, Freizeitimmobilien, Gewerbeimmobilien, Hotels, usw.

In der Regel lässt sich der ortsübliche Miet- / Pachtzins für Liegenschaften gut feststellen (z. B. über den Marktbericht des Gutachterausschusses, Recherche von angebotenen Objekten).

Der Ertragswert gibt die Rentabilität eines Objekts unter Einbeziehung der erzielbaren Erträge wieder, dabei werden tatsächliche Erträge (Mieten) angesetzt oder nachhaltig erzielbare Erträge, wenn die tatsächlichen von den üblichen abweichen.

Sachwertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 3 ImmoWertV

Für Liegenschaften, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc., kommt das Sachwertverfahren in Betracht.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein.

Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei vom Eigentümer selbst genutzten Häusern mit Einliegerwohnung.

Aufgrund von Grundstücks- und Gebäudeherstellungskosten wird der Verkehrswert abgeleitet.

III Teil 4, Abschnitt 1 ImmoWertV

Der Bodenwert erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). In §26 ImmoWertV wird angegeben, dass auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung verwendet werden können, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Geeignete Bodenrichtwerte können über den Gutachterausschuss des Landkreises bezogen werden.

Fazit:

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Wald-, Landwirtschaftsflächen im Vergleichswertverfahren (§ 26 ImmoWertV). Der Verfasser geht davon aus, dass sie sich nicht, oder nur schlecht als Renditeobjekte eignen, welche nach dem Ertragswertverfahren zu berechnen wären.

14 Ausgangsdaten

14.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:

Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertauskunft für Fläche der Land- und Forstwirtschaft zum 01.01.2024 des Gutachterausschuss LK Rosenheim wurde für den Bewertungsstandort veröffentlicht:

Prutting (Gemeindebereich)	- Zone 63900060 Grünlandzahl 45	Landwirtschaftsfläche 16,00 €/m ²
----------------------------	------------------------------------	---

14.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim wurden 3 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2025 im näheren Umfeld der zu bewertenden Flurnummer zur Verfügung gestellt. Dabei sticht eine Flurnummer besonders heraus, da die Acker- und Bodenzahl nahe an den Zahlen des zu bewertenden Grundstücks liegen.

Der Bodenpreis dieser Flurnummer liegt bei 17,07 €/m².

Da die Grünlandzahl der Bodenrichtwertauskunft niedriger liegt, als bei dem zu bewertenden Grundstück, wird ein Bodenpreis von **17,00 €/m²** aus dem Vergleichsfall als zutreffender angesehen und zur Bewertung verwendet.

14.3 Marktanpassung³:

Die Marktanpassung wurde schon bei den Werten des Gutachterausschusses berücksichtigt, da es sich um aktuelle Vergleichswerte handelt.

³ Marktanpassung nach §193 BauGB V Nr.2 vom Gutachterausschuss zu erhalten

15 Bewertungen

Bodenwerte:

(Berechnung über den Bodenrichtwert)

Ackerland:	13.869 m ²	x	17,00 €/m ²	=	235.773,00 €
			Gerundet:		236.000,00 €
					=====

16 Resümee

Flurnummer 3585:

Bei dem zu bewertendem Objekt handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche, welche aufgrund der vorhandenen Vergleichspreise marktgerecht eingepreist wurde.

Die objektspezifischen Merkmale wurden marktgerecht berücksichtigt.

17 Feststellung des Verkehrswertes

Verfahrenswahl:

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV § 5 Abs. 1) wird das Bewertungsobjekt als Fläche der Land- oder Forstwirtschaft eingestuft. Der Unterzeichner sieht keine Gründe, von dieser Einstufung abzuweichen. Der Wert wurde im Vergleichswertverfahren berechnet.

Es wurden alle objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigt, die Marktanpassung erfolgte.

Verkehrswert:

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert 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 ermittelte Bodenwert basiert auf den Vergleichswerten d. h. den aktuellen Bodenrichtwerten und Auskünften aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Rosenheim. Die weitere Anpassung erfolgte.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt FI.Nr. 3585, Gemarkung Prutting (Landwirtschaftsfläche) zum Wertermittlungstichtag 08.07.2025 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

236.000 €

(zweihundertsechsdreißigtausend Euro)

bewertet.

18 Schlusserklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

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

Bergen, Donnerstag 14. August 2025

Der Sachverständige:

Marcus Mansfeld

Hinweis:

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Es darf ohne Einwilligung des Unterzeichners weder ganz noch teilweise vervielfältigt oder zu einem anderen als den angegebenen Zwecken verwendet werden.

Literaturverzeichnis

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020

ImmoWertV Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung), 14.07.2021.

WertR Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006).

11. BV Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGB\ I S. 2614).

BGB Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGB\ I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 10. Dezember 2008 (BGB\ I S. 2399).

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGB\ I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGB\ I S. 3018).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB\ I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGB\ I S. 466).

BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, veröffentlicht im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) Nr. 18 vom 24. August 2007, S. 589 ff.

Bodenrichtwertauskunft Landkreis Rosenheim zum 01.01.2024

Auszug aus der Kaufpreissammlung Landkreis Rosenheim vom 12.08.2025

Lageplan



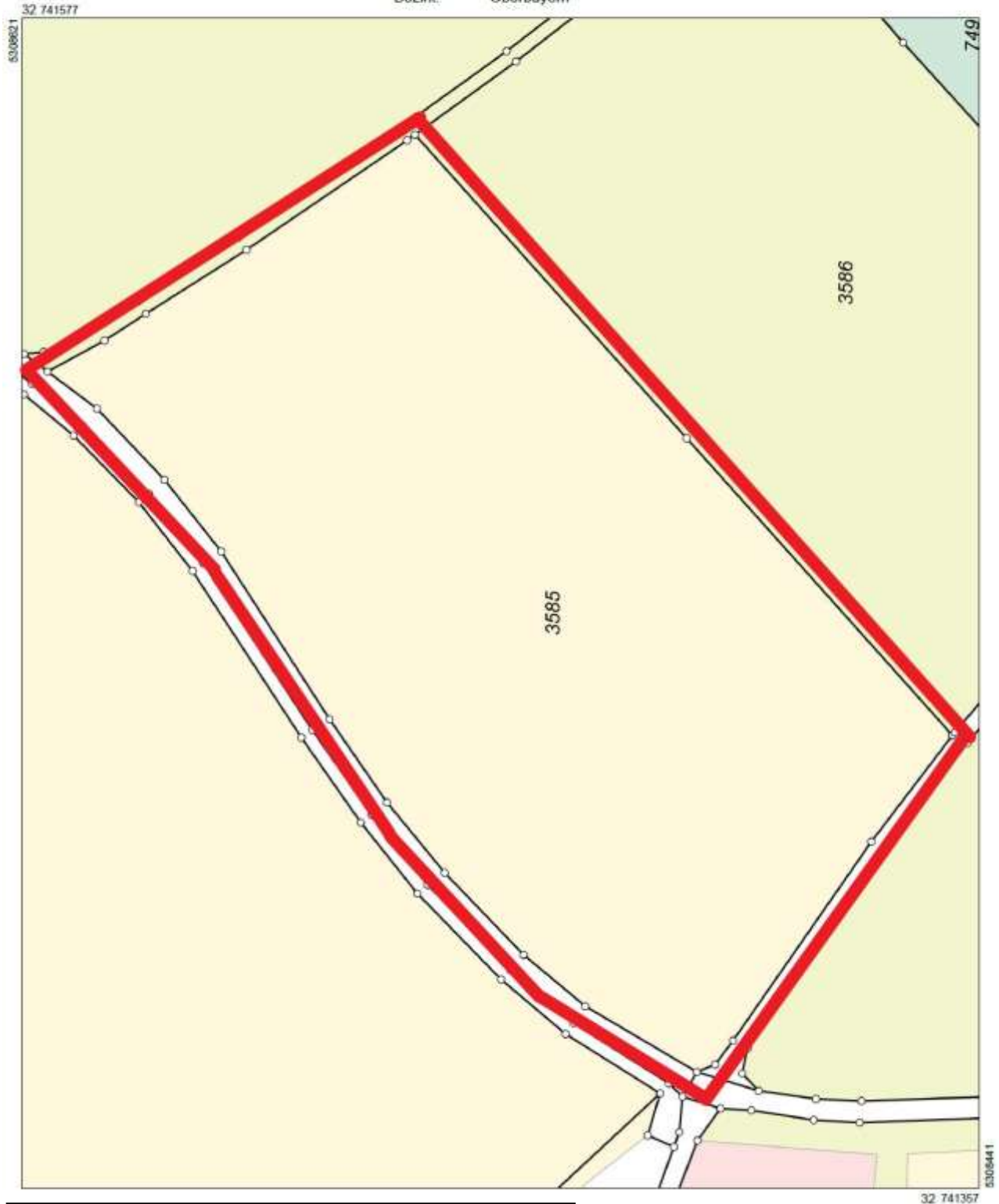
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rosenheim
Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte

Erstellt am 18.06.2025

Flurstück: 3585
Gemarkung: Prutting

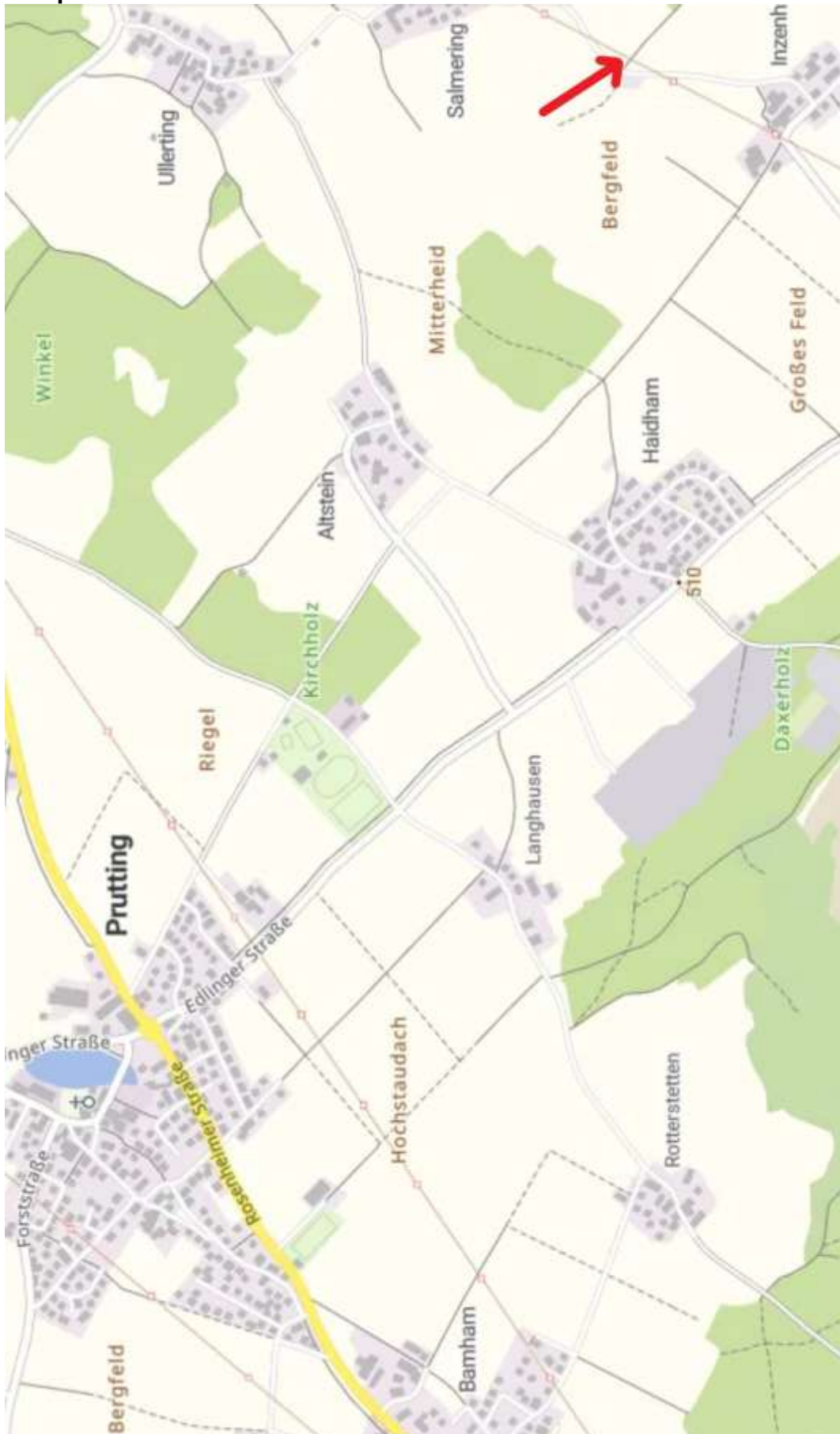
Gemeinde: Prutting
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern



Umgebungsplan



Ortsplan



BILDER



Feld Blick nach Süden



Blick nach Norden



Blick Nord von Südwestecke



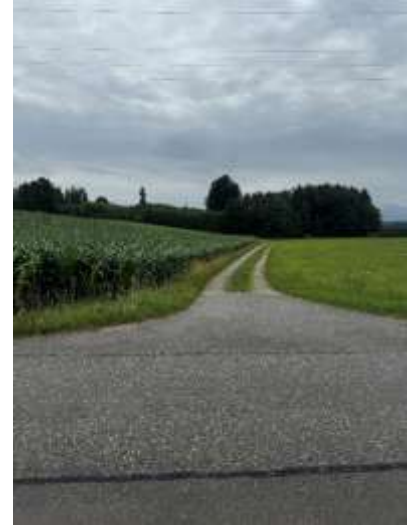
Grenze Südost



Grenze Nordost



Grenze Nordwest (Straße)



Grenze Südost (Feldweg der Gemeinde)



Straße nach Norden







.. nach Süden

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



4. Flächen für Versorgungsanlagen und Ablagerungen

-  Trafostation
-  Bohr- bzw. Sondenplatz
-  Pumpstation Abwasser
-  Altlasten

5. Hauptversorgungsleitungen

-  Gasleitung
-  elektrische Freileitung mit Baubeschränkungszone

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Laubwald
-  Mischwald
-  Bruchwald
-  Moorwald
-  Nadelwald / Latschen
-  Biotopschutzwald
-  Bodenschutzwald
-  Waldfläche mit seeseitigen Aufflichtungen