



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:

- 1) Landwirtschaftsfläche FINr. 571, Schabauer Feld
- 2) Wasserfläche, der Moosweiher im Schabauer Feld FINr. 574
83564 Soyen-Schlicht

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim
Aktenzeichen: 801 K 34/22

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

9. Dezember 2022

**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.**

1. Inhalt

1. Inhalt	1
2. Zusammenfassung	3
3. Allgemeine Daten	4
3.1. Auftrag, Zweck	4
3.2. Versteigerungsobjekte	5
3.3. Grundbuchdaten	5
3.3.1. Bestandsverzeichnis.....	5
3.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)	6
3.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	6
3.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	6
3.4. Eigentümer.....	6
3.5. Nutzung.....	6
3.6. Ortstermin.....	6
3.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	7
3.8. Verwendete Unterlagen und Literatur.....	8
3.8.1. Unterlagen und Recherchen	8
3.8.2. Literatur	8
3.9. Anzahl der Ausfertigungen	9
4. Wertrelevante Merkmale	10
4.1. Lage	10
4.1.1. Makrolage	10
4.1.2. Mikrolage	10
4.1.3. Verkehrsanbindung.....	11
4.1.4. Immissionen.....	11
4.1.5. Beurteilung der Lage.....	11
4.2. Grundstücks-/Bodenmerkmale.....	12
4.2.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Bodenschätzung	12
4.2.2. Informationen aus dem BayernAtlas	17
4.2.3. Grundstücksbeschreibung	18
4.2.4. Lageplan - Auszug aus dem Liegenschaftskataster	20
4.2.5. Rechte/Lasten	21
4.2.6. Denkmalschutz.....	21
4.2.7. Landschafts-, Naturschutz, Biotop	21
4.2.8. Pachtvertrag.....	21

4.2.9. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale	21
4.2.10. Beurteilung	22

5. Immobilienmarktsituation.....	23
5.1. Landwirtschaftliche Nutzflächen	23
5.2. Allgemein	23
6. Verfahrenswahl	25
6.1. Vergleichswertverfahren	25
7. Ermittlung Vergleichswert.....	26
8. Verfasserklausel.....	29
9. Fotos	30

2. Zusammenfassung

Grundstücke, Gemarkung Schlicht

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 9. Dezember 2022
Ortstermin: 9. Dezember 2022

Gemarkung Schlicht,
Gemeinde Soyen,
Landkreis Rosenheim

zu 1) Schabauer Feld, Fl-Nr. 571, Landwirtschaftsfläche

Nutzung:	Grünland
Grundstücksgröße (m ²):	14.390
zu 1) Verkehrswert Fl-Nr. 571:	170.000 €

zu 2) Der Moosweiher im Schabauer Feld, Fl-Nr. 574, Wasserfläche

Nutzung:	Teich, Schilf, Grünland
Grundstücksgröße (m ²):	2.030
zu 2) Verkehrswert Fl-Nr. 574:	16.000 €

3. Allgemeine Daten

3.1. Auftrag, Zweck

Beschluss vom 07.11.2022 und Auftrag vom 08.11.2022
durch das

Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling
– Vollstreckungsgericht –
Bismarckstr. 1

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 4-fach,
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags
(hierzu siehe separates Beiblatt),
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen,
auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt,
- die Bewertung für den miet- und lastenfreien Zustand des
Objekts
- den Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die
Versteigerung erstreckt - soweit möglich - unter Würdigung
aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert
auszuweisen.

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 nur auf der offiziellen Internetseite der Justiz zugestimmt. Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstößen gegen das Urheberrecht.
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

3.2. Versteigerungsobjekte

Je Gemarkung Schlicht

Zu 1)

**Flurstück Nr. 571
Landwirtschaftsfläche**

Adresse: Schabauer Feld
Grundstücksgröße: 1,4390 ha

Zu 2)

**Flurstück Nr. 574
Wasserfläche**

Adresse: Der Moosweiher im Schabauer Feld
Grundstücksgröße: 0,2030 ha

3.3. Grundbuchdaten

3.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim
Grundbuch von Schlicht
Blatt 756

Lfd. Nr. 1

Flurstück Nr. 571
Schabauer Feld, Landwirtschaftsfläche zu 1,4390 ha

Lfd. Nr. 2

Flurstück Nr. 574
Der Moosweiher im Schabauer Feld zu 0,2030 ha

3.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 1.1 bis 1.2

...

Je zu 1/2

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

3.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 zu 1, 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
(Amtsgericht Rosenheim Außenstelle Bad Aibling – Vollstreckungsgericht, AZ: 801 K 34/22); eingetragen am 30.08.2022

3.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(nicht bewertungsrelevant)

① Hinweis:

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wieder gegeben.

3.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

3.5. Nutzung

Zu 1) FlNr. 571

Das Grundstück wurde am Ortstermin landwirtschaftlich als **Grünland** genutzt. Die Fläche ist verpachtet.

Zu 2) FlNr. 574

Das Grundstück wurde am Ortstermin als **Wasserfläche** genutzt. Die Fläche ist nicht verpachtet.

3.6. Ortstermin

Der Ortstermin wurde den Eigentümern bzw. deren Prozessbevollmächtigten am 29.11.2022 schriftlich mitgeteilt.

Verkehrswertgutachten 801 K 34/22
1) FlNr. 571, Landwirtschaftsfläche, Schabauer Feld,
2) FlNr. 574, Wasserfläche, Der Moosweiher im Schabauer Feld, je 83564 Soyen-Schlicht

Die Besichtigung fand am 09.12.2022 im Rahmen eines ebenfalls zu bewertenden und in der unmittelbaren Nähe liegenden Grundstücks von 11:20 Uhr bis 12:15 Uhr statt.

Anwesend waren:

- Beide Eigentümer
- Sachverständiger Wolfgang Abel
- Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden am Ortstermin eingesetzt:

- Digitaler Spiegelreflexfotoapparat

3.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

09.12.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

3.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

3.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 08.11.2022
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.12.2022
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.01.2023 –
Flurstücks- u. Eigentumsnachweise mit Bodenschätzung
Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 18.01.2023 vom
Gutachterausschuss Landratsamt Rosenheim
Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten von 2022 vom
Gutachterausschuss Landratsamt Rosenheim
Email des Eigentümers lfd. Nr. 1.2. vom 14.12.2022
Einheits-Landpachtvertrag (eine Seite)
Email des Eigentümers lfd. Nr. 1.2. vom 11.01.2023
Gemeinde Soyen – Angaben zur Anfrage vom 14.12.2022
Kartenmaterial und Informationen des Bayernatlas
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und
Internetrecherchen
Mündliche u. schriftliche Auskünfte von Behörden und
anwesenden Personen am Ortstermin

3.8.2. Literatur

u. a.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber, 9. Auflage 2020)
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken (Kröll / Hausmann)
Immobilienwertermittlungsverordnung
Wertermittlungsrichtlinien
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung
Sommer/Kröll/Piehler
Bayerisches Landesamt für Steuern – Merkblatt über den
Aufbau der Bodenschätzung 02/2009

3.9. 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.

4. Wertrelevante Merkmale

4.1. Lage

4.1.1. Makrolage

Soyen

Die Gemeinde Soyen liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im nördlichen Landkreis Rosenheim, etwa 10 km nördlich von Wasserburg am Inn, auf einer Höhe von ca. 475 m über NN. Sie hat mit ihren 85 Ortsteilen etwa 2.944 Einwohner (Stand 31.12.2021 – www.soyen.de).

In Soyen gibt es zwei Seen, den Soyensee und den Altensee. Der Soyensee ist in Privatbesitz und ist ein, gegen Gebühr öffentlich zugänglicher Badesee.

Das wirtschaftliche Leben ist vorwiegend von klein- und mittelständischen Betrieben aus Handel, Handwerk und Dienstleistung sowie der Landwirtschaft geprägt. Als Besonderheit ist das Industriedenkmal, die 50 m hohe, große Eisenbahnbrücke in Königswart, welche das Tal des Inns überspannt, zu nennen.

Einzelheiten über Soyen findet man ergänzend im Internet unter www.soyen.de.

Beide zu bewertenden Flurstücke befinden sich im Ortsteil **Schlicht** der Gemeinde Soyen, in **der Umgebung des Weilers Hörgen, im Außenbereich und liegen in unmittelbarer Nähe zu einander.**

4.1.2. Mikrolage

Der Ortsteil Schlicht befindet sich etwa 5,7 km östlich von Soyen.

Man erreicht die Bewertungsgrundstücke von Soyen aus nach Norden über den Marienberg und Kraimoos und fährt weiter zum Weiler Hörgen.

In Hörgen folgt man dem öffentlichen Wald- und Wiesenweg Nr. 75 Langhirger Weg (FlNr. 582) nach Nordosten. Nach etwa 120 m befindet man sich am westlichen Grundstücksrand der FlNr. 571 (lfd. Nr. 1). Die zu bewertende Landwirtschaftsfläche befindet sich südöstlich des Weges.

- 1) FlNr. 571, Landwirtschaftsfläche, Schabauer Feld,
- 2) FlNr. 574, Wasserfläche, Der Moosweiher im Schabauer Feld, je 83564 Sojen-Schlicht

Die FlNr. 574 (lfd. Nr. 2) liegt im südlichen Bereich der Landwirtschaftsfläche FlNr. 571 und grenzt **nicht** an den öffentlichen Weg FlNr. 582 an. Letzterer endet in etwa mittig im Norden der landwirtschaftlichen Fläche FlNr. 571. Es bestehen zu Gunsten der FlNr. 574 **keine** eingetragenen Geh- und Fahrtrechte, d. h. der Moosweiher ist, isoliert betrachtet, **wegemäßig nicht erschlossen**. Die Situierung des Moosweihers ist vergleichbar mit einer Insel.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

4.1.3. Verkehrsanbindung

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

Die Entfernungen der Bewertungsobjekte betragen nach

Soyen ca.	3 km
Schlicht ca.	3 km
Rosenheim ca.	36 km

4.1.4. Immissionen

Zu 1) FlNr. 571

Durch die im Osten angrenzenden Waldflächen ist eine geringe Beeinträchtigung einer Teilfläche durch Äste, Wurzeln, dergl. möglich. Hierdurch ist auch die Besonnung zeit- und abschnittsweise eingeschränkt. Dies kann Auswirkungen auf die Bestellung und den Pflanzenwuchs haben.

Zu 2) FlNr. 574

Durch die Lage in der landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche FlNr. 571 ist es vorstellbar, dass Dünger, Pestizide, dergl. in das Gewässer gelangen können.

4.1.5. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befinden sich beide Bewertungsgrundstücke im Außenbereich, in der Nähe des Weilers Hörgen. Das Flurstück Nr. 571 liegt an dem öffentlichen Wald- und Wiesenweg Nr. 75 Langhirger Weg (FlNr. 582), während der Moosbacher Weiher wegmäßig nicht erschlossen ist.

4.2. 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.

Eventuell bestehende **Altlasten** sind der Gemeinde Sojen **nicht bekannt**.

Im vorliegenden Gutachten wird für die zu bewertenden Flurstücke eine **regional standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

① Hinweis zu 2) FlNr. 574

Die Eigentümerin (lfd. Nr. 1.1.) erklärte am Ortstermin, dass sich im Moosweiher Dachplatten, Holz und dergleichen befinden bzw. befunden haben und es möglich ist, dass dort noch weitere Gegenstände versenkt wurden.

4.2.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Bodenschätzung

Zu 1) FlNr. 571

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Sojen
Landkreis Rosenheim
Bezirk Oberbayern

Lage: Schabauer Feld

Fläche: 14.390 m²

Tatsächliche Nutzung: 13.621 m² Grünland
481 m² Unkultivierte Fläche
166 m² Wald
122 m² Weg

- 1) FlNr. 571, Landwirtschaftsfläche, Schabauer Feld,
2) FlNr. 574, Wasserfläche, Der Moosweiher im Schabauer Feld, je 83564 Soyen-Schlicht

Bodenschätzung: 9.875 m² Grünland (Gr), Lehm (L),
Bodenstufe (III),
Klimastufe 7,9°C - 7,0°C (b),
Wasserstufe (2),
Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 45,
Ertragsmesszahl 4444

3.957 m² Grünland (Gr), Lehm (L),
Bodenstufe (III),
Klimastufe 7,9°C - 7,0°C (b),
Wasserstufe (2),
Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 42,
Ertragsmesszahl 1662

269 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm
(sL), Zustandsstufe (4),
Diluvium (D),
Bodenzahl 54,
Ackerzahl 50,
Ertragsmesszahl 135

Gesamtertragsmesszahl 6241

Verkehrswertgutachten 801 K 34/22

1) FlNr. 571, Landwirtschaftsfläche, Schabauer Feld,

2) FlNr. 574, Wasserfläche, Der Moosweiher im Schabauer Feld, je 83564 Soyen-Schlicht



Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte 1: 2000
mit Bodenschätzung
Erstellt am 13.01.2023

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rosenheim - Außenstelle Wasserburg a.Inn -



571

Maßstab 1:2000  Meter

Erläuterung zur Bodenschätzung

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.

- 1) FlNr. 571, Landwirtschaftsfläche, Schabauer Feld,
- 2) FlNr. 574, Wasserfläche, Der Moosweiher im Schabauer Feld, je 83564 Soyen-Schlicht

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 $7\text{--}8^{\circ}\text{C}$, also dem größten Teil Bayerns.

Klimastufe c = Durchschnittliche Jahreswärme $6,9^{\circ}$ bis $5,7^{\circ}\text{C}$, ungünstige Klimastufe. Entspricht dem Klima der Mittelgebirgslagen.

Klimastufe d = Durchschnittliche Jahreswärme $\leq 5,6^{\circ}\text{C}$, besonders ungünstige Klimastufe. Entspricht dem Klima in Hochgebirgslagen der Alpen.

- 1) FINr. 571, Landwirtschaftsfläche, Schabauer Feld,
2) FINr. 574, Wasserfläche, Der Moosweiher im Schabauer Feld, je 83564 Sojen-Schlicht

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 Ertragstmesszahl wie folgt abgeleitet:
Ertragstmesszahl = Fläche (in m²) x Acker- bzw. Grünlandzahl / 100
Sie stellt eine der Grundlagen für die Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens dar.

(Quelle: Auszug aus dem Merkblatt über den Aufbau von Bodenschätzung)

4.2.2. Informationen aus dem BayernAtlas

Zu 2) FINr. 574

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Sojen
Landkreis Rosenheim
Bezirk Oberbayern

Gemarkung: Schlicht

Fläche: 2.030 m²

Tatsächliche Nutzung: 988 m² Stehendes Gewässer
899 m² Unkultivierte Fläche
143 m² Grünland

- 1) FINr. 571, Landwirtschaftsfläche, Schabauer Feld,
- 2) FINr. 574, Wasserfläche, Der Moosweiher im Schabauer Feld, je 83564 Sojen-Schlicht

4.2.3. Grundstücksbeschreibung

Zu 1) FINr. 571

Das unbebaute Flurstück befindet sich im Außenbereich und wurde am Ortstermin als Grünland/Wiese genutzt. Laut Eigentümeraussage ist dies bereits seit mehreren Jahren der Fall.

Das Grundstück ist aktuell verpachtet.

Es ist im Norden, Süden und Westen im Wesentlichen von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken umgeben. Nur in einem Teilbereich entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft der öffentliche Wald- und Wiesenweg FINr. 582 und im südlichen Grundstücksabschnitt befindet sich, ähnlich einer Insel, der Moosweiher (FINr. 574).

Im Osten grenzen Waldfächen an.

Die Besonnung ist durch die im Osten liegenden Waldfächen zeit- und abschnittsweise eingeschränkt. Äste, Wurzeln und dergl. können bei der Bestellung in diesem Bereich hinderlich sein.

Auch erschwert die Grundstücksform sowie der inselartig im Grundstück liegende Moosweiher und dessen Schilfgürtel die Bewirtschaftung.

Das Bewertungsgrundstück ist polygon geschnitten, wobei das Grundstück im Süden und Westen spitz läuft. Es hat eine leicht wellige Oberflächengestalt.

Es ist vermessen und hat eine Fläche von 1,4390 ha.

Die Grundstücksgrenzen sind nur in einem Teilbereich im nördlichen und südöstlichen Sektor abgemarkt.

In der Natur waren keine Grenzsteine erkennbar.

Durch die Lage direkt am öffentlichen Feld- und Wiesenweg ist das Bewertungsgrundstück gut erreichbar.

Weitere Erschließungen bestehen nicht.

- 1) FlNr. 571, Landwirtschaftsfläche, Schabauer Feld,
- 2) FlNr. 574, Wasserfläche, Der Moosweiher im Schabauer Feld, je 83564 Soyen-Schlicht

Zu 2) FlNr. 574

Das unbebaute Flurstück befindet sich im Außenbereich und wurde am Ortstermin als Wasserfläche genutzt. Es ist aktuell nicht verpachtet.

Das Bewertungsobjekt ist **nicht durch einen öffentlichen Weg erschlossen**. Es konnten auch **keine** eingetragenen Geh- und Fahrrechte recherchiert werden. Bisher war der Moosweiher über die FlNr. 571 zu erreichen, da dieses den gleichen Eigentümer hatte. **Eine separate Veräußerung des vorgenannten Grundstücks ohne vorherige Bestellung eines entsprechenden Geh- und Fahrtrechtes zu Gunsten des Moosweiher ist daher nicht empfehlenswert.**

Der Moosweiher ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und stellt ein „Inselgrundstück“ im Flurstück Nr. 571 dar.

Das Flurstück Nr. 574 ist polygon geschnitten und verfügt über eine Fläche von 0,2030 ha. Die Grundstücksgrenzen sind nicht abgemarkt.

Die Wasserfläche ist umgeben von einem Schilfgürtel, stellenweise ist das Ufer mit diversem Wildanflug von kleineren Laubbäumen und Büschen bewachsen.

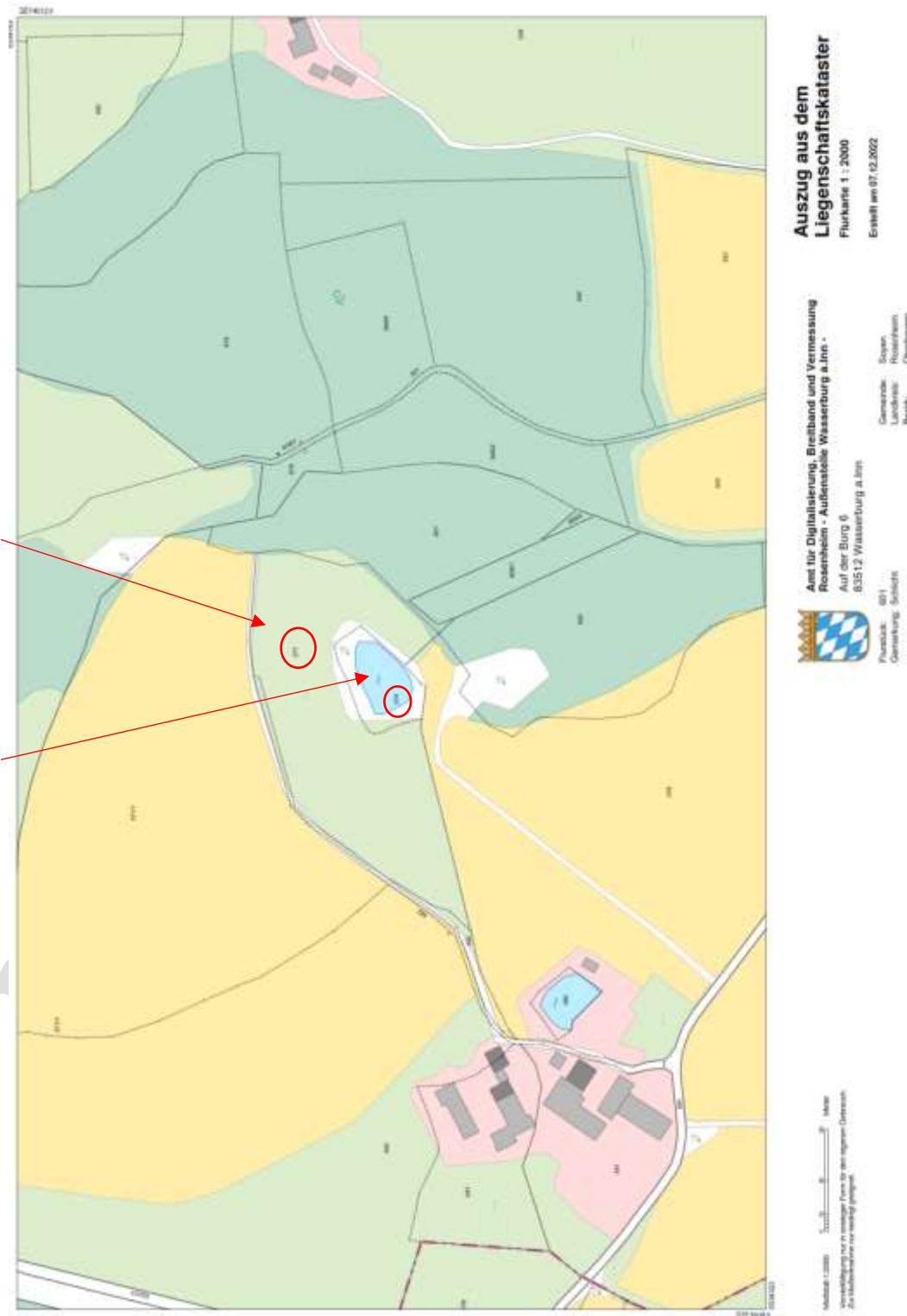
Laut Aussage der Eigentümer am Ortstermin, reicht die Tiefe des Weiher aus, um dort schwimmen zu können. Allerdings sollen sich im Moosweiher Dachplatten, Holz und dergleichen befinden bzw. befunden haben.

Die Eigentümerin lfd. Nr. 1.1. sprach von der Existenz eines Naturlandzertifikats. Dieses wurde zur Gutachtenerstellung aber nicht schriftlich vorgelegt. Der Eigentümer lfd. Nr. 1.2. schrieb in seiner Email vom 11.01.2023 hierzu sinngemäß, dass sein Bekannter und Fischfachwirt in Soyen nicht mehr weiß, wie die Gewässerprüfung dokumentiert wurde.

- 1) FlNr. 571, Landwirtschaftsfläche, Schabauer Feld,
2) FlNr. 574, Wasserfläche, Der Moosweiher im Schabauer Feld, je 83564 Sojen-Schlicht

4.2.4. Lageplan - Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(nicht zur Maßentnahme geeignet, kein Maßstab, verkleinert)



4.2.5. Rechte/Lasten

Für die Bewertungsgrundstücke existieren keine diesbezüglichen Eintragungen in Abteilung II.

4.2.6. Denkmalschutz

Beide Grundstücke sind nicht bebaut.
Laut Bayerischen Denkmalatlas existiert auf den Bewertungsgrundstücken auch kein Bodendenkmal.

4.2.7. Landschafts-, Naturschutz, Biotop

Gemäß BayernAtlas liegt weder bei der FlNr. 571 noch bei der FlNr. 574 ein Landschafts-, Naturschutzgebiet oder Biotop vor.

4.2.8. Pachtvertrag

Zu 1) FlNr. 571

Das Grundstück ist **verpachtet**.
Vom Eigentümer lfd. Nr. 1.2 wurde eine Seite eines schriftlichen Einheits-Landpachtvertrags vorgelegt, woraus hervorgeht, dass er Verpächter des Grundstücks ist. Die Eigentümerin lfd. Nr. 1.1 wird nicht genannt.

Für das Flurstück Schlicht FlNr. 571 mit einer angegebenen Größe von 1,44 ha ist eine Pacht von 730 € pro Jahr/ha
= **1.050 € Gesamtjahrespacht** vereinbart.

In seiner Email vom 14.12.2022 weist der o. g. Eigentümer darauf hin, dass der Pachtvertrag eine Laufzeit bis 2025 hat. Weiteres ist nicht bekannt.

Zu 2) FlNr. 574

Das Grundstück ist **nicht** verpachtet.

4.2.9. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale

Sind nicht ersichtlich.

4.2.10. Beurteilung

Zu 1) FlNr. 571

Positiv fällt die gute Erreichbarkeit durch die direkte Anbindung an den öffentlichen Wald- und Wiesenweg auf.

Die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsfläche wird durch den unregelmäßigen, stellenweise spitz zulaufenden Schnitt, die inselartige Lage des Moosweihers im Grundstück sowie durch die östlich angrenzenden Waldflächen und deren abschnittsweise Schattengebung erschwert.

Gemäß den Wertezahlen des Liegenschaftskatasters handelt sich um ein Grundstück mit regional leicht unterdurchschnittlicher Bodenqualität.

Zu 2) FlNr. 574

Durch die mangelnde Erschließung bzw. fehlende Geh- und Fahrrechte ist aktuell keine Zuwegung zum Moosweiher gegeben. Ein separater Erwerb, d. h. ohne das Flurstück Nr. 571, ist daher nicht sinnvoll. Es sei denn, es werden entsprechende Geh- und Fahrrechte grundbuchrechtlich vereinbart.

Aus Sicht des Sachverständigen ist eine Nutzung ausschließlich im privaten Freizeitbereich vorstellbar. Auch die mögliche Verunreinigung des Wassers durch Unrat, u. U. Dünger, Pestizide schränkt die Zielgruppe ein. Über die aktuelle Wasserqualität kann keine Aussage gemacht werden. Hier besteht für den Erwerber ein Risiko.

5. Immobilienmarktsituation

5.1. Landwirtschaftliche Nutzflächen

Explodierende Bodenpreise in Bayern, die niedrige Zinssituation, die zunehmende Inflationsrate und der steigende Flächenverbrauch sind ursächlich für die gute Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen.

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.

Regional zeigen sich Unterschiede im Preisgefüge. In den letzten Jahren konnte insbesondere in Ober- und Niederbayern ein deutlicher Preisanstieg beobachtet werden.

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.

5.2. Allgemein

Allgemeine 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) wurde am 02.11.2022 zwischenzeitlich auf 2 % angehoben (www.bundesbank.de) und weitere Erhöhungen wurden angekündigt.

Die derzeitigen Finanzierungskonditionen für Käufer liegen laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten bei Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt bei 3,3 %. Seit dem Jahreswechsel ist das mehr als eine Verdreifachung.

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 ist aktuell hoch. Sie lag im Dezember 2022 bei 8,6 % (de.statista.com).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 5,3 %. In Bayern lag sie bei 3,1 % (de.statista.com).

Viele Wohninvestoren verhalten sich durch hohe Kreditkosten und Inflation 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.

Wie und ob sich betroffene deutsche Wirtschaftszweige langfristig erholen werden und ob die bisherigen, staatlichen Hilfen genügen, wird sich zeigen. Eine eventuelle Insolvenzwelle wirkt sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer aus.

Der Immobilienmarkt reagiert zeitverzögert.

Der viele Jahre bisher am Markt zu erkennende, rasante Preisanstieg verliert deutlich an Dynamik und es ist eine Reduzierung der Bautätigkeit auf dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln, hoher Inflation sowie Rohstoffpreise zu beobachten.

Stand Dezember 2022

6. Verfahrenswahl

Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren (§ 8 ImmoWertV)

- das Ertragswert-
- 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.

6.1. 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 Verkaufsvorfälle u. a. aus der Kaufpreissammlung oder Bodenrichtwerte.

Fazit:

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

Das Sachwert- und Ertragswertverfahren wird nicht angewendet.

7. Ermittlung Vergleichswert

zu 1) Bodenwert Gem. Schlicht, Schabauer Feld Fl-Nr. 571

9.875 m² EMZ 46/45 , 3.957 m² EMZ 48/42 , 269 m² EMZ 54/50 , 480 m² ohne Bonität,
EMZ-Gesamt 6241

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für den Bereich Sojen, für
landwirtschaftlich genutzte Flächen beträgt:

13,00 €/m²

Die Bodenrichtwerte im nahezu angrenzenden Nachbarlandkreis mit ähnlichen Bodenqualitäten beträgt zum 01.01.2022 durchschnittlich 12,50 €/m² in der Zone Nord. Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss ist eine Bonität für die Bodenrichtwerte nicht direkt ausgewiesen. Der GAA TS empfiehlt für Bonitäten unter 35 einen Abschlag von 30 %. Nachdem es sich beim Bewertungsobjekt um geringfügig schlechtere Bonität als der Durchschnitt des Quartiers handelt, wird der Wert angepasst. Die durchschnittliche Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen wird z.B. vom GAA Traunstein dargestellt (Index landw. Nutzflächen). Hier ist ein Werterückgang im ersten Halbjahr 2021 von etwa 5% vermerkt. Wobei sich dieser Trend bei den Bodenrichtwerten im Vergleich der Durchschnittswerte der Zonen nicht fortsetzt. Dementsprechend gehe ich von einer aktuellen Steigerung von 10 % bis zum Wertermittlungsstichtag aus.

Pachtpreise bewegen sich in der Zone nord des LK TS im Durchschnitt laut der letzten Auswertung des örtlichen Gutachterausschusses (07.2022) bei etwa 690 €/ha.

Korrekturen:

10%

1,30 €/m²

Zum Wertermittlungsstichtag angepasster Bodenrichtwert

14,30 €/m²

Anpassung an die Bonität (EMZ) des Bewertungsgrundstückes

Nr.	Datum	Größe m ²	BRW €/m ²	Beson derheit	Lage- faktor	Wert- steigerung %	EMZ		
							EMZ	Korr.	€/m ²
Richtwert s.o.		0	43	14,30	1	0	14,30	0,86	12,30

Anpassung von Vergleichswerten (Kaufpreissammlung) nach Wertkorrektur seit dem Verkauf und nach der Bonität

Nr.	Verkaufs Datum	Größe m ² ger.	EMZ	VK-Preis €/m ²	Beson derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur ca. %	EMZ		
								EMZ	Korr.	€/m ²
1	Jul 22	14100	53	15,00		1,00	5	15,75	0,81	12,76
2	Mrz 20	5500	42	10,00		1,00	30	13,00	1,02	13,26
3	Feb 20	20000	53	13,00		1,00	30	16,90	0,81	13,69
4	Dez 20	20400	37	5,00		1,00	25	6,25	1,16	7,25
5	Dez 21	3500	42	15,00		1,00	10	16,50	1,02	16,83
							Mittelwert der Vergleichswerte:	12,76		
							Standardabweichung:	3,10		
								24,30%		

Die Wertsteigerung wird bei den Vergleichswerten auf der Grundlage der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zum Zeitpunkt 31.12.2020 und 01.01.2022 ermittelt und für den Zeitraum zwischen Verkaufsdatum und Wertermittlungstichtag überschlägig berechnet bzw. fortgeschrieben.

Verkehrswert Gem. Schlicht, Schabauer Feld, Fl-Nr. 571

Hochgerechneter Bodenrichtwert 12,30 €/m²

Berechnete Vergleichswerte im Mittel 12,76 €/m²

Durchschnittlicher Bodenwert 12,53 €/m²

gerundeter Bodenwert 12,50 €/m²

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale
Die Werte für Wald und unkult. Fläche wurden aus den Wertermittlungen der Flur-Nr. 574 und 601 übernommen.

13621 m ² x	12,50 €/m ² =	170.263 € Grünland
481 m ² x	3,00 €/m ² =	1.443 € unkult.Fläche
166 m ² x	8,15 €/m ² =	1.353 € Wald
122 m ² x	10,00 €/m ² =	1.220 € Weg
14390 m ²		174.279 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale

hier wird auf Kleiber 9. V

Gemeinbedarfsflächen S.2501-2502 verwiesen. 0 €

174.279 €

zu 1) Verkehrswert Fl-Nr. 571 abgerundet 170.000 €

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

zu 2) Wert Gem. Schlicht, der Moosweiher im Schabauer Feld Fl-Nr. 574

**988 m² stehendes Gewässer, 899 m² unkultivierte Fläche und
143 m² Grünland**

Für entsprechende Liegenschaften werden bei den Gutachterausschüssen keine Bodenrichtwerte geführt.

Zu entsprechenden Gewässern konnte der Gutachterausschuss LK Rosenheim keine Vergleichswerte nennen.

Laut Auskunft des Gutachterausschusses Traunstein wurden im LK Traunstein in den vergangenen Jahren Teiche und Weiher überwiegend zwischen 2,40 € bis 32 €/m² verkauft. Wobei Extreme bei 0,27 €/m² bzw. 62 €/m² liegen.

Eine Häufung liegt nach eigenen Recherchen zwischen 5 und 25 €/m².

Der Gutachterausschuss LK Rosenheim veröffentlicht in den Erläuterungen der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 unter Punkt D.2. Freizeitgrundstücke (privat genutzte Flächen im Außenbereich (ohne bauplanungsrechtliche Feststellung, ohne exponierte Lage wie Seeuber, Almhütte,etc.)) für 20,00 - 75,00 €/m².

Geringstwertige Flächen wurden unter Punkt C.6. (Flächen die i.d.R. nicht mehr für herkömmliche Land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeignet sind (Unland, Geringstland, Almflächen, Moor, Feuchtfächen, Filzenwald, Streuwiesen, usw.) mit 1,00 - 5,00 €/m² deklariert.

Aufgrund der oben angeführten Erhebungen erscheint ein Wert für den Moosweiher von Schabauer Feld im Bereich des stehenden Gewässers bei ca. 15 €/m² und der unkultivierten Fläche in Höhe von 3 €/m² angemessen.
Das anteilige Grünland orientiert sich an den angrenzenden Flächen mit etwa 15,50 €/m².

Verkehrswert Gem. Schlicht, der Moosweiher im Schabauer Feld, Fl-Nr. 574

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale

988 m ² x	15,00 €/m ² =	14.820 €
899 m ² x	3,00 €/m ² =	2.697 €
143 m ² x	15,50 €/m ² =	2.217 €
		19.734 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abzug ca. 15 % wegen mangelndem Zugang

-2.960 €

16.774 €

zu 2) Verkehrswert Fl-Nr. 574 abgerundet 16.000 €

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

8. Verfasserklausel

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

Traunstein, den 07.02.2023

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

9. Fotos



Abb. 1: FlNr. 571 Schabauer Feld – Blickrichtung etwa West – Ost



Abb. 2: FlNr. 571 Schabauer Feld – Blickrichtung etwa Ost – West



Abb. 3: FlNr. 571 Schabauer Feld, nördliche Teilfläche – Blickrichtung etwa Süd – Nord



Abb. 4: FlNr. 571 Schabauer Feld, südliche Teilfläche – Blickrichtung Nord - Süd

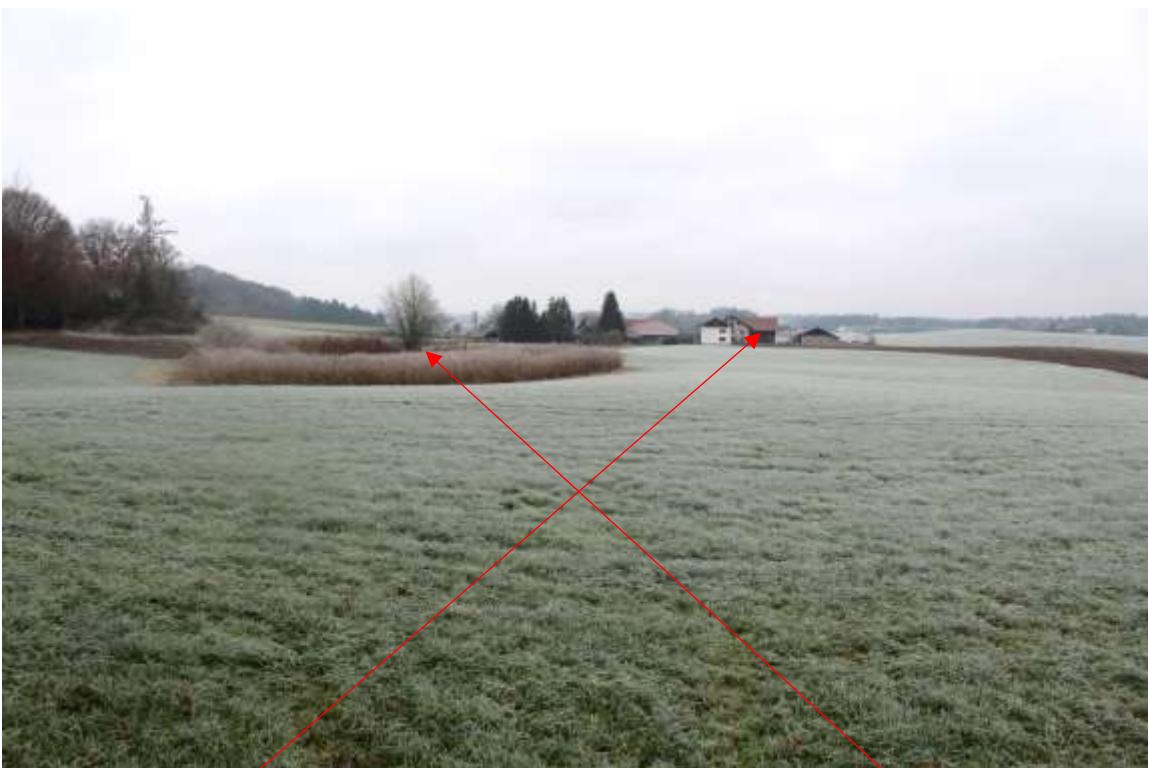


Abb. 5: FlNr. 571 Schabauer Feld mit inselartiger FlNr. 574 (Moosweiher),
Ortsteil Hörgen



Abb. 7: FlNr. 574 Wasserfläche - Der Moosweiher im Schabauer Feld

Seite 32 von 34



Abb. 8: FlNr. 574 Wasserfläche - Der Moosweiher im Schabauer Feld – Schilfgürtel



Abb. 9: FlNr. 574 Der Moosweiher im Schabauer Feld – Schilfgürtel, Uferbewuchs

- 1) FlNr. 571, Landwirtschaftsfläche, Schabauer Feld,
- 2) FlNr. 574, Wasserfläche, Der Moosweiher im Schabauer Feld, je 83564 Soyen-Schlicht



Abb. 6: Öffentlichen Wald- und Wiesenweg Nr. 75 Langhirger Weg (FlNr. 582),
strichlierte Linie zeigt dessen ungefähren Verlauf an