

Sedlmeier Manfred

zert. Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten/unbebauten Grundstücken EU-Zert
DIN/ISO 17024

Bahnhofstr. 20
83093 Bad Endorf

Amtsgericht Rosenheim Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Telefon: 080399071541

Bismarckstraße 1
83022 Rosenheim

Datum: 09.02.2025
Int-Az.: 2025/MSGGA/0056

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als **Wald genutzte Grundstück in 83088 Kiefersfelden,**
Grundstück Flst. 1141 im Zwangsversteigerungsverfahren



Az. des Gerichts:

801 K 51/24

Wertermittlungstichtag:

13.11.2024

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. Anlagen

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Tatsächliche Nutzung	5
2.3	Bestockung	5
2.4	Gestalt und Form	5
2.5	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.6	Privatrechtliche Situation	6
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.7.1	Bauplanungsrecht	6
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
3.3	Bodenwertermittlung	8
3.3.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	9
3.4	Vergleichswertermittlung.....	11
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	11
3.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
3.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	12
3.5	Verkehrswert	13
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	15
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	15
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	15
5	Sonstige Feststellungen	15
6	Verzeichnis der Anlagen	16

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Waldfläche
Objektadresse:	Waldfläche Fl. Nr. 1141, Flur Wall 83088 Kiefersfelden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kiefersfelden, Blatt 5810, lfd. Nr. 11
Katasterangaben:	Gemarkung Kiefersfelden, Flurstück 1141, zu bewertende Fläche 8890 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, vom 23.10.2024 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswerts des oben bezeichneten Beschlagnahmeobjektes angeordnet
Wertermittlungsstichtag:	13.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	13.11.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 13.11.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben vom 24.10.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Die Besichtigung des Grundstücks erfolgte am Tag der Begehung durch den Sachverständigen und umfasste eine rein visuelle Begutachtung in einem für die Bewertung ausreichenden Umfang. Es wurden keine technischen oder geotechnischen Untersuchungen durchgeführt, und es wurden keine Bodenproben entnommen.</p> <p>Für die Dokumentation und fotografische Erfassung wurde ein iPhone 16 Pro verwendet. Beim Ortstermin konnten keine Grenzsteine gefunden werden. Die Grundstücksgrenzen wurden jedoch mithilfe der Geolokalisationsdaten aus dem BayernAtlas plausibilisiert.</p> <p>Die Wertermittlung basiert auf den während des Ortstermins gewonnenen Erkenntnissen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sie erfolgt unter der Annahme, dass das Grundstück lastenfrei ist. Hinweise auf Altlasten, Schadstoffe oder sonstige wertmindernde Belastungen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt. Diese Wertermittlung stellt keine geotechnische Untersuchung oder Umweltanalyse dar, sondern spiegelt den optisch erkennbaren Zustand des Grundstücks zum Bewertungsstichtag wider. Hinweise auf potenzielle Einschränkungen wurden, soweit möglich, berücksichtigt.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	Anwesend war der Sachverständige Herr Manfred Sedlmeier
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug vom 10.10.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.10.2024
- Schreiben Amtsgericht Rosenheim – Grundbuchamt – vom 23.10.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 26.11.2024 vom Gutachterausschuss Landratsamt Rosenheim
- Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten von 2024 vom Gutachterausschuss Landratsamt Rosenheim
- Immobilienmarktbericht des oberen Gutachterausschusses 2024
- Kartenmaterial BayernAtlas
- Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
- Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internetrecherchen
- Mündliche Auskünfte von Behörden, Gemeinden sowie dem AELF Rosenheim
- Gemeinde Kiefersfelden Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Begründung

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Das Gutachten wurde ausschließlich vom Sachverständigen erstellt.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wurden insgesamt fünf Ausfertigungen dieses Gutachtens sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt. Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur Verfügung gestellt. Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins. Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Versteigerungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können. Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Rosenheim
Ort und Einwohnerzahl:	Kiefersfelden (ca. 6850 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um einen Bergwald handelt, wird auf die Darstellung der Verkehrsanbindung wie Bus, Bahn und Flughafen verzichtet. Die Entfernung des Bewertungsobjekts beträgt nach - Kiefersfelden Zentrum ca. 4 km - Kufstein, Österreich: ca. 10 km - Rosenheim, Deutschland: ca. 30 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:

Das Bewertungsgrundstück in Kiefersfelden befindet sich in einer ländlichen Umgebung außerhalb des Ortes. Die Region ist geprägt von kleinen Weilern, vereinzelt Häusern sowie landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Kiefersfelden liegt an der Grenze zwischen Deutschland und Österreich. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine befestigte Straße.

Die nähere Umgebung setzt sich aus Einfamilienhäusern und kleineren landwirtschaftlichen Betrieben zusammen, die das ländliche Erscheinungsbild unterstreichen. Kiefersfelden weist ein stabiles sozioökonomisches Profil auf, mit einer soliden Kaufkraft und einer niedrigen Arbeitslosenquote, die unter dem Landesdurchschnitt liegt. Diese Faktoren machen die Region grundsätzlich attraktiv für Wohn- und landwirtschaftliche Investitionen.

Beeinträchtigungen:

Das Bewertungsgrundstück ist aufgrund seiner fehlenden Zuwegung, ausgeprägten Hanglage mit einem durchgängigen Felswandgefälle von bis zu fünf Metern an der Flurstücksgrenze nicht für eine wirtschaftliche land- oder forstwirtschaftliche Nutzung geeignet. Eine langfristige Bewirtschaftung ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten kaum realisierbar, da sowohl die Erschließung als auch die Pflege mit erheblichen Einschränkungen und erhöhtem Aufwand verbunden wären. Aufgrund der fehlenden Wegrechte der umliegenden Grundstücke handelt es sich beim vorliegenden Bewertungsgrundstück um ein sogenanntes Inselgrundstück.

Topografie:

Das Grundstück erscheint laut Geländeschummierung insgesamt relativ eben, fällt jedoch an der westlichen, östlichen und südlichen Flurstücksgrenze in Form einer Steilwand stark ab.

2.2 Tatsächliche Nutzung

Tatsächliche Nutzung:

Waldfläche 8.890,00 m²

2.3 Bestockung

Bestockung:

Eine Begehung war nicht möglich, da kein Zugang zum Grundstück gefunden werden konnte. Aus diesem Grund kann die Bestockung nicht abschließend angegeben werden. Allerdings lassen sich aus der Talperspektive überwiegend Fichten sowie vereinzelt Buchen auf dem Flurstück erkennen.

2.4 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Grundstücksgröße:
insgesamt 8890,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	keine Zuwegung zum Grundstück
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Bodenschätzung:	<p>Das untersuchte Waldgrundstück liegt geologisch im System der Trias, genauer in der Obertrias, und gehört zur Formation des Hauptdolomits, welche den nördlichen Kalkalpen zuzuordnen ist. Der Bodenaufbau besteht überwiegend aus Dolomitstein, der in Teilen zuckerkörnig ist und farblich von hellbraungrau bis dunkelgrau variiert. Die Gesteinsschichten sind dünn- bis dickbankig ausgebildet.</p> <p>Für die forstwirtschaftliche Nutzung bedeutet dies:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoher Kalkgehalt, was vorteilhaft für kalkliebende Baumarten wie Buche, Ahorn oder Lärche ist. - Mäßige bis geringe Wasserspeicherung, wodurch das Wachstum in trockenen Perioden eingeschränkt sein kann. - Felsiger Untergrund, der die maschinelle Bearbeitung erschwert und die Durchwurzelung für tiefwurzelnde Baumarten begrenzt.
Altlasten:	Zum Zeitpunkt der Bewertung liegen keine Untersuchungen, insbesondere keine Bodengutachten, hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen vor. Auf Basis der verfügbaren Informationen wird von einem unbelasteten Grundstück ausgegangen.

2.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.09.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Kiefersfelden keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Herrschvermerke:	Die dem Sachverständigen vorliegenden Unterlagen enthalten keine Hinweise auf Herrschvermerke.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Sondergebiet (S) und Sondergebiet für Naturschutz (SN) dargestellt (vgl. Anlage 5).
Landschaftsschutzgebiet	Das Bewertungsobjekt liegt im Landschaftsschutzgebiet Mühlau-Schöffau (LSG00133.01), das eine Fläche von 590 ha umfasst. Geprägt wird das Gebiet durch das Hochtal in der Mühlau, den Nußberg sowie die Kulturlandschaft in Schöffau und Breitenau. Wälder und Wiesen wechseln sich mit ökologisch wertvollen Feucht- und Trockenstandorten ab. Die Inschutznahme dient dem Erhalt des typischen Landschaftsbildes sowie der Tier- und Pflanzenwelt und sichert gleichzeitig einen bedeutenden Erholungsraum.

Im Flächennutzungsplan sind für das Schutzgebiet spezifische Maßnahmen festgelegt:

- ****Landwirtschaftliche Nutzflächen****: In empfindlichen Bereichen sind Nutzungsextensivierungen und eine Umstellung auf ökologischen Landbau erforderlich. In Überschwemmungsgebieten und erosionsgefährdeten Lagen soll auf Grünlandumbruch verzichtet und durch standortangepasste Bewirtschaftung der Bodenerosion entgegengewirkt werden. Zur Bereicherung des Landschaftsbildes und Sicherung wertvoller Lebensräume sollen Hecken, Streuobstbestände, Feldgehölze und freistehende Einzelbäume erhalten und gegebenenfalls ergänzt werden. (B I 2.2 – Flächennutzungsplan)
- ****Forstwirtschaft****: Nadelholzreinbestände sollen mit einem höheren Laubholzanteil umgebaut werden. Unterentwickelte Wald-ränder sind in abgestufte Saumbereiche mit krautiger Vegetation als Pufferzonen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche und als ökologisch wertvolle Lebensräume zu entwickeln. (B I 2.3 – Flächennutzungsplan)
- ****Schutzwälder****: Die dauerhafte Sicherung funktionsfähiger Schutzwälder ist von höchster Priorität. Bestehende Schäden sollen schnellstmöglich behoben und die Schalenwildbestände walddverträglich reguliert werden. (B I 2.6 – Flächennutzungsplan)
- ****Almwirtschaft****: Diese soll unter Berücksichtigung ökologischer Belange erhalten bleiben. Almen sind einer nachhaltigen, dauerhaft umweltgerechten landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten, und die Bereinerung der Waldweiderechte wird fortgeführt. (B I 2.6 – Flächennutzungsplan)
- ****Erholungsnutzung****: Die Nutzung im alpinen Gelände soll aus ökologisch empfindlichen Bereichen herausgelenkt werden. Markierte Wanderwege, Loipen und andere touristische Infrastrukturen können bei Bedarf verlegt werden, um sensible Lebensräume zu schützen. (B I 2.6 – Flächennutzungsplan)

Die im Flächennutzungsplan festgelegten Maßnahmen beeinflussen die künftige Nutzung des Waldes und sind insbesondere bei waldbaulichen Eingriffen und der forstlichen Bewirtschaftung zu berücksichtigen.

Biotop:
(vgl. Anlage 6)

Auf dem Grundstück befindet sich das Biotop A8338-0113 Teilfläche 002, das als "Thermophile Wälder im Unternaturraum Nußberg" kartiert ist. Es umfasst eine Fläche von 35,837 ha und setzt sich aus 50 % Kiefernwälder basenreich, 20% Buchenwälder wärmeliebend, 15% Alpine Rasen und 15% Fels mit Bewuchs zusammen. Das Biotop unterliegt gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) einem gesetzlichen Schutzstatus.

In der Bewertung wird das Biotop wertneutral berücksichtigt, so dass dessen Vorhandensein weder zu einer Auf- noch Abwertung des Grundstücks führt. Besondere Einschränkungen oder Nutzungsvorgaben für die forstliche Bewirtschaftung können sich jedoch aus den Schutzbestimmungen ergeben.

2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" land und forstwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Auf den Luftaufnahmen ist erkennbar, dass die Forstfläche offensichtlich einer natürlichen Sukzession unterliegt. Ob die Fläche verpachtet ist, konnte nicht abschließend geklärt werden. Für die Wertermittlung wird eine Eigennutzung angenommen.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Wald genutzte Grundstück in 83088 Kiefersfelden, Grundstück Flst. 1141 zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kiefersfelden	5810	11	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kiefersfelden		1141	8.890 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m²) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

3.3 Bodenwertermittlung

Für den vorliegenden Bewertungsfall gibt es keinen geeigneten Bodenrichtwert im Sinne der ImmoWertV21 in Verbindung mit § 196 Abs. 1 Satz 4, der alle wesentlichen Einflussfaktoren berücksichtigt. Daher erfolgt die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren auf Basis von Kaufpreisen. Dabei wird die Lage des Bewertungsobjekts im Landschaftsschutzgebiet bereits in den herangezogenen Kaufpreisen berücksichtigt, sodass keine separate Anpassung erforderlich ist.

3.3.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.8	Vergleichs- kaufpreis Nr.7	Vergleichs- kaufpreis Nr.6	Vergleichs- kaufpreis Nr.5
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	7,82	6,61	5,50	4,22
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei	frei	frei
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		7,82	6,61	5,50	4,22
Stichtag	13.11.2024	01.01.2024	01.02.2022	01.06.2022	01.06.2023
Anpassungsfaktor	—	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Gewicht		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Gemäß Lage: keine Angabe

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 24.11.2024

LQ2

Gemäß Lage: keine Angabe

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.11.2024

LQ3

Gemäß Lage: keine Angabe

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.11.2024

LQ4

Gemäß Lage: keine Angabe

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.11.2024

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.4	Vergleichs- kaufpreis Nr.3	Vergleichs- kaufpreis Nr.2	Vergleichs- kaufpreis Nr.1
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	2,07	5,26	0,77	4,76
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei	keine Angabe	frei
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		2,07	5,26	0,77	4,76
Stichtag	13.11.2024	01.10.2024	01.08.2024	01.03.2024	01.03.2022
Anpassungsfaktor	—	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Gewicht		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte**LQ1**

Gemäß Lage: keine Angabe

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.11.2024

LQ2

Gemäß Lage: keine Angabe

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.11.2024

LQ3

Gemäß Lage: keine Angabe

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.11.2024

LQ4

Gemäß Lage: keine Angabe

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.11.2024

Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten**(vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde ein gewichteter Mittelwert gebildet.

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise		37,01 €/m ²
Summe der Gewichte	:	8,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	4,63 €/m²

@HINWEIS

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer beitragsfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		4,63 €/m ²
relativer beitragsfreier Bodenwert	=	4,63 €/m²
Fläche	×	8.890,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	41.160,70 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	41.160,70 €
	rd.	<u>41.200,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 insgesamt **41.200,00 €**.

3.4 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		41.200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	41.200,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	41.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	35.020,00 €
Vergleichswert	=	6.180,00 €
	rd.	6.180,00 €

3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-35.020,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: -85,00 % von 41.200,00 € 	
Summe	-35.020,00 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Ein Abschlag ist erforderlich, da das Bewertungsgrundstück faktisch nicht zugänglich ist. Der Bergwald ist von steilen Felsformationen und verwildertem Gelände umgeben, wodurch keine praktikable Zuwegung identifiziert werden konnte. Auch nach Rücksprache mit der Eigentümerseite konnte kein Zugang benannt werden, da das Grundstück bislang nie betreten wurde.

Es besteht keine offizielle Zuwegung zum Grundstück. Um einen Zugang zu ermöglichen, müssten entsprechende Dienstbarkeiten für ein Übertrittsrecht an den benachbarten Grundstücken eingetragen werden. Eine Prüfung des vorliegenden Grundbuchs ergab jedoch, dass solche Dienstbarkeiten nicht vorhanden sind. Dies führt zu erheblichen Einschränkungen in der Nutzbarkeit, insbesondere hinsichtlich Erschließung, forstwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Pflege oder einer potenziellen wirtschaftlichen Verwertung.

Aufgrund dieser Gegebenheiten erscheint das Grundstück letztlich nur für eine Nutzung als Ausgleichsfläche geeignet. Aufgrund der erheblichen Erschwernisse in der Nutzung ist ein angemessener Abschlag auf den Wert vorzunehmen.

3.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

3.4.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die

wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

3.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **6.180,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Wald genutzte Grundstück in 83088 Kiefersfelden, Grundstück Flst. 1141

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kiefersfelden	5810	11
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kiefersfelden		1141

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd.

6.180 €

in Worten: sechstausendeinhundertachtzig Euro

geschätzt.

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

Bad Endorf, den 09. Februar 2025

Sedlmeier Manfred

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Jede Nutzung des Inhalts und seiner Anlagen (z. B. für Veräußerungen, durch Makler oder anderweitige Weitergaben) setzt eine vorherige Rücksprache und schriftliche Genehmigung des Unterzeichners voraus.

Die Verantwortung und Haftung des Sachverständigen erstrecken sich ausschließlich auf den Auftraggeber und den im Gutachten angegebenen Zweck. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Digitale Ausfertigung

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5 Sonstige Feststellungen

Sonstige Feststellungen

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

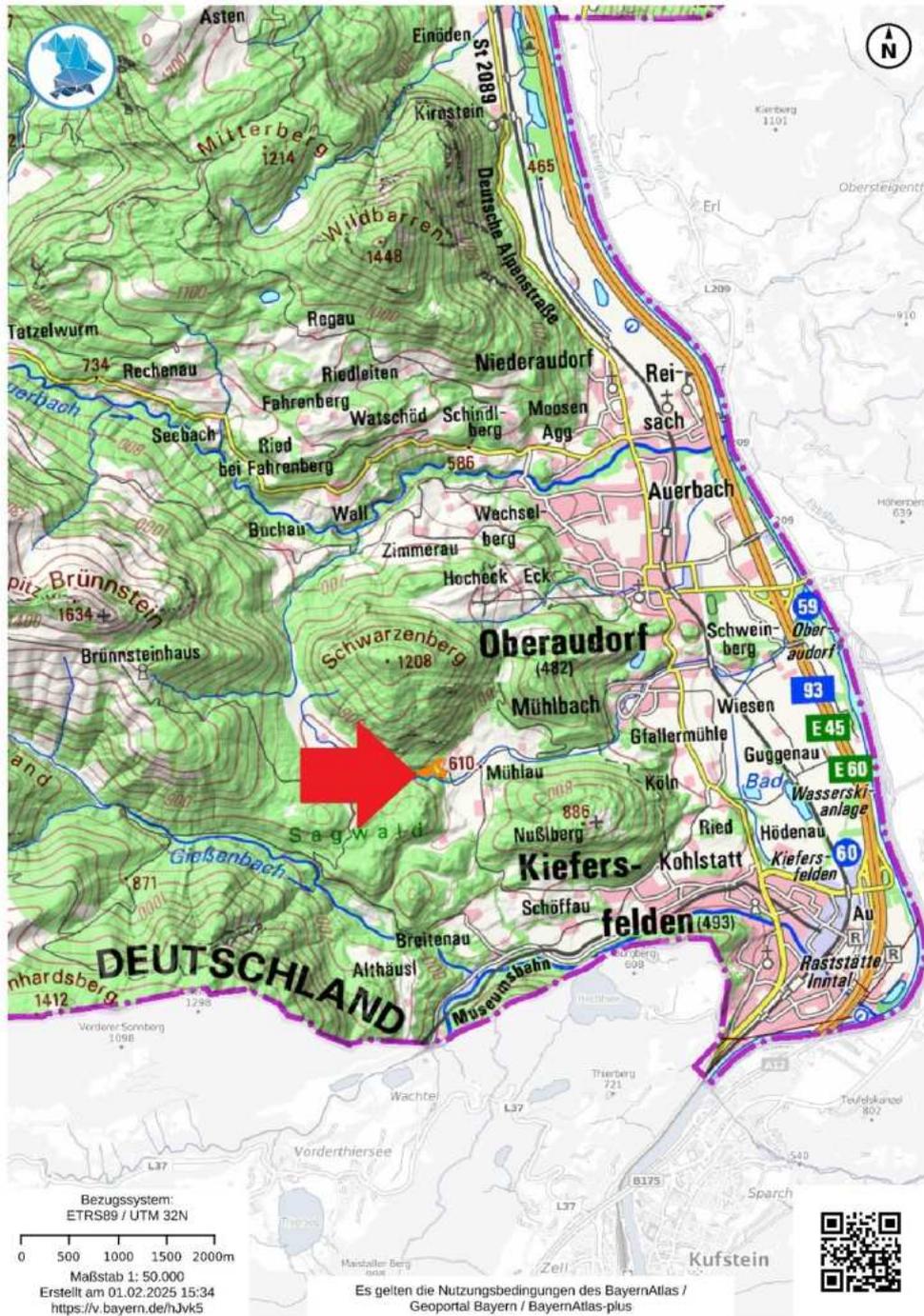
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab ca. 1 : 50.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Geländeschummerung mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 2 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Biotopsteckbrief: Biotop A8338-0113

Digitale Ausfertigung

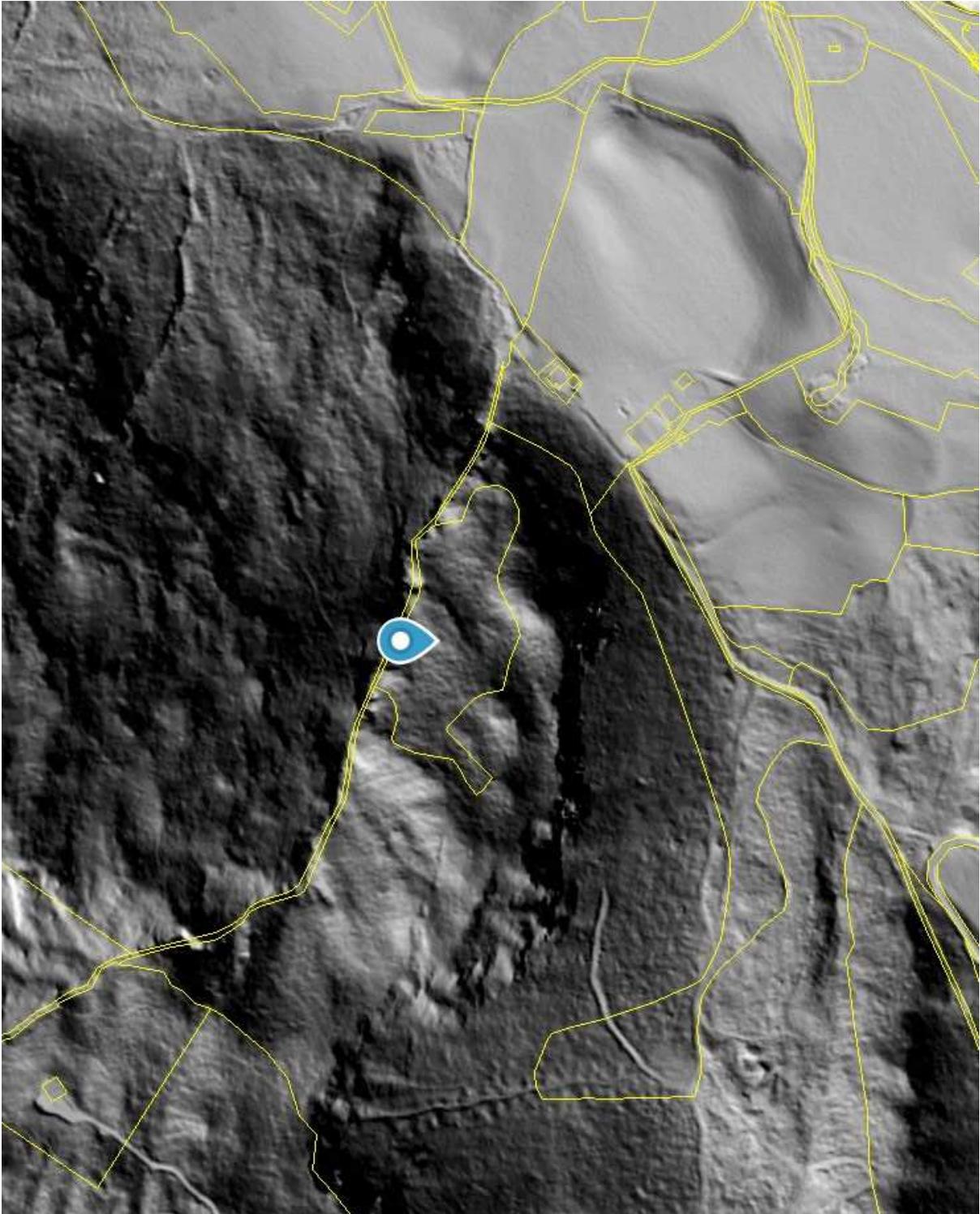
Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab ca. 1 : 50.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



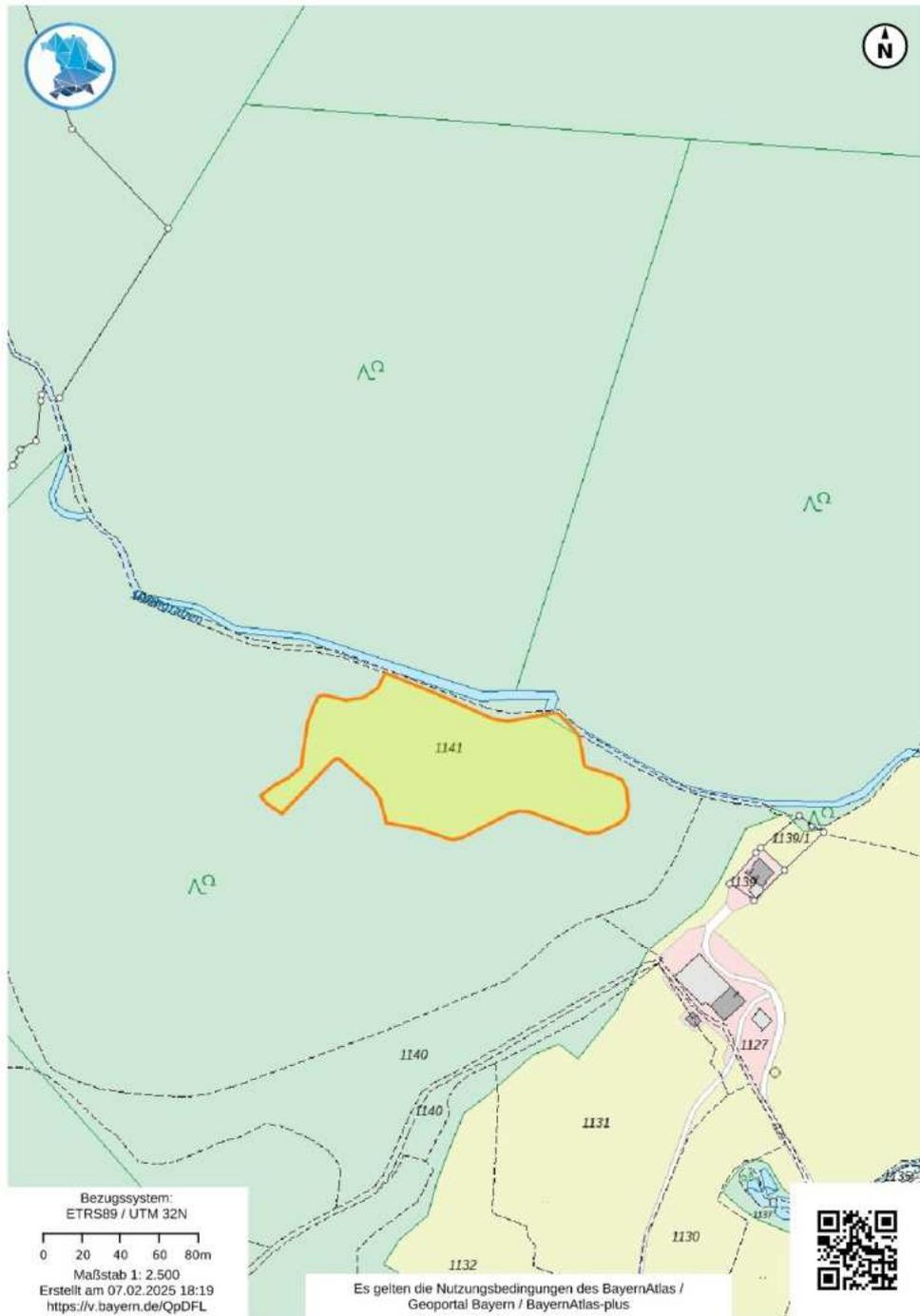
Anlage 2: Geländeschummerung mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



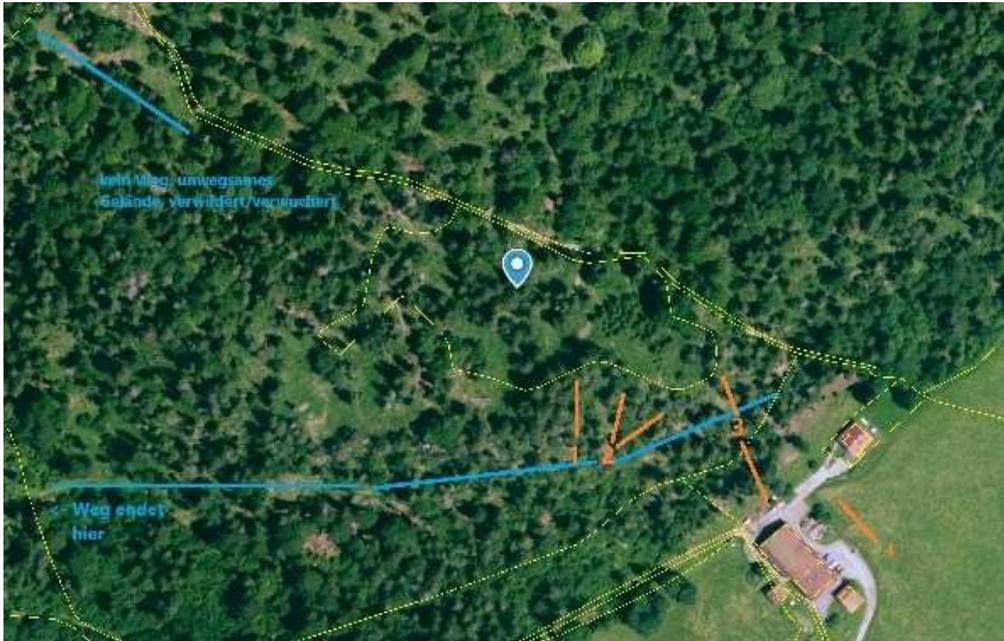
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 2 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 4



Übersicht der Bildpositionen mit Blickrichtung



Bildposition 1

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 4



Bildposition 2



Bildposition 2

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 4



Bildposition 3



Bildposition 4

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 4



Bildposition 4

Digitale Austattung

Anlage 5: Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Digitale A...

Anlage 6: Biotopsteckbrief: Biotop A8338-0113

Seite 1 von 5

Biotopkartierung Bayern

Biotopsteckbrief: Biotop A8338-0113 Teilfläche 002

Name des Biotops: Thermophile Wälder im Unternaturraum Nußberg

Ansicht ausgewählte Teilfläche A8338-0113-002 (TF 002)



Datum der Erhebung: 24.06.2003
 Letzte Aktualisierung: -
 Landkreis(e)/ Stadt: Rosenheim
 Gemeinde(n): Kiefersfelden, Oberaudorf
 Naturraum/ Naturräume: Nusselberg
 Größe Teilfläche: 35,8774 ha

 ausgewählte Teilfläche
A8338-0113-002



Biotope unterschiedlicher Ausprägung
(falls im Kartenausschnitt vorhanden)

Eine ausführliche Legende zur farblichen Darstellung der Biotope finden Sie im UmweltAtlas Bayern (www.umweltatlas.bayern.de).

Biototypen Teilfläche A8338-0113-002

Anteil	Kürzel	Biototyp Name	Gesetzlicher Schutz		FFH-Richtlinie	
			§ 30 / Art. 23	§ 39 / Art. 16	Lebensraumtyp	Bewertung
50%	WE	Kiefernwälder, basenreich	✓			
20%	WK	Buchenwälder, wärmeliebend	✓			
15%	AR	Alpine Rasen	✓	✓		
15%	FH	Fels mit Bewuchs, Felsvegetation	✓			



Anlage 6: Biotopsteckbrief: Biotop A8338-0113

Seite 2 von 5

Steckbrief Biotop A8338-0113

Artnamen	RL-B	RL-D	Deutscher Artname	Datum der Erhebung
<i>Potentilla erecta</i>			Blutstillendes Fingerkraut, Blutwurz	24.06.2003
<i>Prenanthes purpurea</i>			Purpur-Hasenlattich	24.06.2003
<i>Prunella grandiflora</i>	V		Großblütige Braunelle	24.06.2003
<i>Pteridium aquilinum</i>			Gewöhnlicher Adlerfarn	24.06.2003
<i>Pulmonaria officinalis</i>	V		Geflecktes Lungenkraut	24.06.2003
<i>Quercus robur</i>			Stiel-Eiche	24.06.2003
<i>Rhinanthus glacialis</i>			Grannen-Klappertopf	24.06.2003
<i>Salix purpurea</i>			Purpur-Weide	24.06.2003
<i>Salvia glutinosa</i>			Klebriger Salbei	24.06.2003
<i>Salvia verticillata</i>			Quirlblütiger Salbei	24.06.2003
<i>Sambucus nigra</i>			Schwarzer Holunder	24.06.2003
<i>Sanicula europaea</i>			Wald-Sanikel	24.06.2003
<i>Senecio ovatus</i>			Fuchs' Greiskraut	24.06.2003
<i>Sesleria caerulea</i>			Kalk-Blaugras	24.06.2003
<i>Silene nutans</i>			Nickende Lichtnelke	24.06.2003
<i>Solanum dulcamara</i>			Bittersüßer Nachtschatten	24.06.2003
<i>Solidago virgaurea</i> var. <i>virgaurea</i>				24.06.2003
<i>Sorbus</i> Subgen. <i>Aria</i>	V			24.06.2003
<i>Stachys sylvatica</i>			Wald-Ziest	24.06.2003
<i>Streptopus amplexifolius</i>			Stängelumfassender Knotenfuß	24.06.2003
<i>Taxus baccata</i>	3	3	Europäische Eibe	24.06.2003
<i>Teucrium montanum</i>	V		Berg-Gamander	24.06.2003
<i>Thesium alpinum</i>	V	3	Alpen-Leinblatt	24.06.2003
<i>Thymus praecox</i> subsp. <i>polytrichus</i>	V		Alpen-Thymian	24.06.2003
<i>Tilia platyphyllos</i> subsp. <i>platyphyllos</i>			Gewöhnliche Sommer-Linde	24.06.2003
<i>Tofieldia calyculata</i>	V	3	Gewöhnliche Simsenlilie	24.06.2003
<i>Urtica dioica</i> s. l.			Große Brennnessel	24.06.2003
<i>Vaccinium myrtillus</i>			Heidelbeere	24.06.2003
<i>Verbascum lychnitis</i>			Mehlige Königskerze	24.06.2003
<i>Viburnum lantana</i>			Wolliger Schneeball	24.06.2003
<i>Vincetoxicum hirundinaria</i>			Schwalbenwurz	24.06.2003
<i>Viola collina</i>	3	2	Hügel-Veilchen	24.06.2003

Erläuterungen zur Liste der Arten

Die Liste der Arten bezieht sich auf das ganze Biotop und nicht auf einzelne Teilflächen.

RL = Rote Liste, B = Bayern, D = Deutschland

Rote-Liste-Status: 0 = Ausgestorben oder Verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark bedroht, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, R = extrem selten, * = ungefährdet, G = Gefährdung unbekannt
D = Daten unzureichend, NB = nicht bewertet.

Besonders schützenswerte und sensible Arten sind in der Liste der Arten nicht enthalten.



Anlage 6: Biotopsteckbrief: Biotop A8338-0113

Seite 3 von 5

Steckbrief Biotop A8338-0113

Abschließender Hinweis

Alle Angaben, insbesondere zum gesetzlichen Schutz, geben den Zustand des Biotops zum Zeitpunkt der Erhebung wieder. Bitte beachten Sie bei Aktualisierungen die dazugehörigen Erläuterungen.

Impressum:

Herausgeber:

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)
Bürgermeister-Ulrich-Straße 160
86179 Augsburg
Telefon: 0821 9071-0
Telefax: 0821 9071-5556

Postanschrift:

Bayerisches Landesamt für Umwelt
86177 Augsburg
E-Mail: postfach@lfu.bayern.de
Internet: www.lfu.bayern.de

Bearbeitung:

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)
Referenzen/Bildnachweis:
Geogefahren
Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)
Hintergrundkarte

© Bayerische Vermessungsverwaltung

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Anlage 6: Biotopsteckbrief: Biotop A8338-0113

Seite 4 von 5

Steckbrief Biotop A8338-0113

Erläuterungen

Gesetzlicher Schutz: Biotope können nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sowie § 39 BNatSchG und/oder Art.16 BayNatSchG geschützt sein. Bei älteren Kartierungen kann der gesetzliche Schutz nur für bestimmte Ausprägungen des Biotoptyps bestehen. Dann ist in der Tabelle ein Haken in Klammern (✓) eingetragen. Zusätzlich zum genannten gesetzlichen Schutz für Biotope nach dem BNatSchG/BayNatSchG unterliegt die angegebene Fläche eventuell noch weiteren Schutzbestimmungen, die zu beachten sind (z. B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, etc.).

Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie: Zur Umsetzung der FFH-Richtlinie der Europäischen Union (EU) sind europaweit - und somit auch in Bayern - besondere Schutzgebiete (FFH-Gebiete) ausgewiesen. Einige Biotoptypen entsprechen innerhalb und außerhalb von FFH-Gebieten den sogenannten FFH-Lebensraumtypen. Die FFH-Lebensraumtypen werden seit 2006 zusammen mit den Biotoptypen bei der Biotopkartierung erfasst und anhand ihres Zustandes bewertet.

Nähere Informationen zum gesetzlichen Schutz und der FFH-Richtlinie finden Sie unter:
https://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung/rechtliche_grundlagen/index.htm

Teilflächen: Bei der Biotopkartierung Bayern werden in der Regel mehrere Teilflächen zu einem Biotop zusammengefasst. Eine Beschreibung sowie eine Artenliste gibt es nur für das ganze Biotop. Diese Informationen finden Sie auf den folgenden Seiten. Bei Biotopen, die nur aus einer Teilfläche bestehen, beziehen sich diese Angaben auf die einzige Teilfläche.

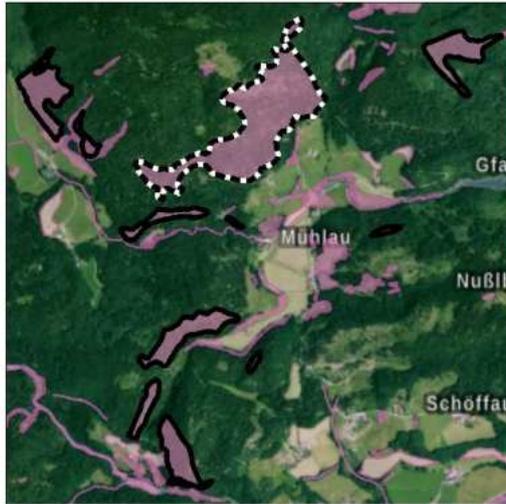


Anlage 6: Biotopsteckbrief: Biotop A8338-0113

Seite 5 von 5

Steckbrief Biotop A8338-0113

Gesamtansicht Biotop A8338-0113 (mit allen Teilflächen)



Datum der Erhebung: 24.06.2003
 Letzte Aktualisierung: -
 Anzahl Teilflächen: 12
 Landkreis(e)/ Stadt: Rosenheim
 Gemeinde(n): Kiefersfelden, Oberaudorf
 Naturraum/ Naturräume: Nusselberg
 Größe Biotop: 71,5378 ha

ausgewählte Teilfläche
 A8338-0113-002

Biotop A8338-0113



Biotope unterschiedlicher Ausprägung
 (falls im Kartenausschnitt vorhanden)

Eine ausführliche Legende zur farblichen Darstellung der Biotope finden Sie im UmweltAtlas Bayern (www.umweltatlas.bayern.de).

Biotoptypen im Biotop A8338-0113

Anteil	Kürzel	Biototyp Name	Gesetzlicher Schutz		FFH-Lebensraumtyp
			§ 30 / Art. 23	§ 39 / Art. 16	
49.48%	WE	Kiefernwälder, basenreich	✓		
15.90%	AR	Alpine Rasen	✓	✓	
15.83%	WK	Buchenwälder, wärmeliebend	✓		
8.10%	WJ	Schluchtwälder	✓		
7.59%	FH	Fels mit Bewuchs, Felsvegetation	✓		
1.67%	MF	Flachmoore und Quellmoore	✓		
1.43%	WÖ	Block- und Hangschuttwälder	✓		