

Sedlmeier Manfred

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

Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Bismarckstraße 1
83022 Rosenheim

Bahnhofstr. 20
83093 Bad Endorf

Telefon: 080399071541

Datum: 07.02.2025
Int-Az.: 2025/MSGGA/0055

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als

**Waldfläche, Wasserfläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche
genutzte Grundstück in 83088 Kiefersfelden, Grundstück Flst. 1146
im Zwangsversteigerungsverfahren**



Az. des Gerichts:

801 K 60/24

Wertermittlungstichtag:

13.11.2024

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten.

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	6
2.4	Gestalt und Form	6
2.5	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.6	Privatrechtliche Situation	7
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.7.1	Bauplanungsrecht	7
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Ermittlung des Verkehrswerts	9
3.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	9
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
3.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Waldfläche“	9
3.3.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	10
3.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Waldfläche“	12
3.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wiesenfläche“	12
3.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	13
3.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wiesenfläche“	14
3.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gewässer“	14
3.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gewässer“	15
3.8.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	16
3.8.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
3.8.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	17
3.9	Verkehrswert.....	18
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	19
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	19
5	Sonstige Feststellungen	19
6	Verzeichnis der Anlagen	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Waldfläche, Wasserfläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche
Objektadresse:	Waldfläche Fl. Nr. 1146, Flur Wall 83088 Kiefersfelden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kiefersfelden, Blatt 5810, lfd. Nr. 14
Katasterangaben:	Gemarkung Kiefersfelden, Flurstück 1146, zu bewertende Fläche 13.640 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:	<ul style="list-style-type: none"> - 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:	<p>Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um einen Bergwald handelt, wird auf die Darstellung der Verkehrsanbindung wie Bus, Bahn und Flughafen verzichtet.</p> <p>Die Entfernung des Bewertungsobjekts beträgt nach</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 zeichnet sich durch eine Mischung aus kleinen Weilern, vereinzelt Häusern sowie landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen aus. Der Ort Kiefersfelden liegt an der Grenze zwischen Deutschland und Österreich. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine befestigte Straße.

Die nähere Umgebung wird von einer Kombination aus Einfamilienhäusern und kleineren landwirtschaftlichen Betrieben geprägt, die die typische ländliche Atmosphäre unterstreichen. Kiefersfelden selbst weist ein positives sozioökonomisches Profil auf, mit einer stabilen Kaufkraft und einer niedrigen Arbeitslosenquote, die unter dem Landesdurchschnitt liegt. Diese Faktoren machen die Region sowohl für Wohnzwecke als auch für landwirtschaftliche Investitionen attraktiv.

Für landwirtschaftliche Investoren ist das Grundstück aufgrund seiner Hanglage und der begrenzten Wiesenfläche nur bedingt für eine langfristige Nutzung oder Entwicklung geeignet, da die Fläche für eine wirtschaftliche Beweidung als nicht ausreichend groß einzustufen ist. Die topografische Lage mit einem durchgängigen Gefälle von der Straße aus stellt zudem eine Herausforderung für eine intensivere Bewirtschaftung dar und kann zu erhöhten Erschließungs- und Pflegekosten führen.

Dennoch sind solche Grundstücke häufig für den Zuerwerb von Interesse, insbesondere als Ausgleichsflächen im Rahmen naturschutzrechtlicher oder forstwirtschaftlicher Maßnahmen. Die ökologische Wertigkeit sowie die landschaftliche Einbindung können dazu beitragen, dass das Grundstück trotz eingeschränkter Nutzungsmöglichkeiten eine stabile Nachfrage bei spezifischen Käufergruppen erfährt.

Beeinträchtigungen:

Das Grundstück ist über eine gut instand gehaltene, geschotterte Straße erreichbar. Innerhalb des Grundstücks verschlechtert sich die Zuwegung jedoch, da sie nur unzureichend befestigt ist. Sie führt etwa bis zu einem Drittel des Grundstücks, während der restliche Bereich über eine Wiese erschlossen werden muss. An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Gewässer der dritten Ordnung, welche die naheliegende Wiese durchfeuchtet.

Topografie:

Hanglage, von der Straße/Weg teils stark abfallend

2.2 Tatsächliche Nutzung

Tatsächliche Nutzung:

Waldfläche	5.663,00 m ²
Wiesenfläche	7.913,00 m ²
Gewässer	64,00 m ²

2.3 Bestockung

Bestockung: Der Bestand besteht überwiegend aus ca. 60 % Fichten und 40 % Buchen, die ein Alter von rund 100 Jahren aufweisen und sich vor allem im Randbereich des Grundstücks befinden. Die natürliche Verjüngung ist weitgehend gesichert und deutet auf eine stabile Waldentwicklung hin. Entlang der Straße wachsen mehrere Haselnusssträucher, die sowohl zur Böschungssicherung als auch zur Förderung der Biodiversität beitragen.

2.4 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront:

ca. 110 m;

mittlere Tiefe:

ca. 60 m von der Straße aus gemessen (vgl. Anlage 1);

Grundstücksgröße:

insgesamt 13640,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: geschotterte Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine

Bodenschätzung: Das untersuchte Waldgrundstück liegt geologisch im Quartär, genauer im Pleistozän bis Holozän, und ist durch Hangschuttablagerungen geprägt. Die Bodenbeschaffenheit umfasst Kies, der wechselweise steinig, sandig bis schluffig ist. Zusätzlich wird der Boden in der Bodenschätzung als Grünland mit der Bodenart Lehm (Bodenstufe II) eingestuft, mit einer Grünlandzahl von 16.

Für die forstwirtschaftliche Nutzung bedeutet dies:

- Mäßige Nährstoffverfügbarkeit, was robuste Baumarten mit geringem bis mittlerem Nährstoffbedarf begünstigt.
- Wechselnde Wasserspeicherung, wodurch die Standortsicherheit je nach Niederschlagsverhältnissen variieren kann.
- Erhöhter Steingehalt, der die maschinelle Bearbeitung erschwert, jedoch für eine gute Durchlüftung des Bodens sorgt.

Der Boden im Bachbereich war zum Ortstermin stark sumpfig und weist die Merkmale einer Feuchtwiese im näheren Bachbereich auf.

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.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die

Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Kiefersfelden keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Herrschervermerke:	Die dem Sachverständigen vorliegenden Unterlagen enthalten keine Hinweise auf Herrschervermerke.

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 waldverträglich 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 Bereinigung 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 A8338-0112 Teilfläche 009, das als "Magere Existenzwiesen der Mühlau" kartiert ist. Es umfasst eine Fläche von 0,2851 ha und setzt sich aus 65 % Artenreiches Extensiv Grünland sowie 35 % Magerrasen basenreich Kiefernwäldern 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, sodass 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 Verpachtungssituation

Beim Ortstermin wurde das Grundstück forstwirtschaftlich genutzt, während die Wiese offensichtlich einer natürlichen Sukzession unterliegt, jedoch kürzlich geweidet wurde. Ob die Fläche verpachtet ist, konnte nicht abschließend geklärt werden. Für die Wertermittlung wird eine Eigennutzung angenommen.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Waldfläche, Wasserfläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in 83088 Kiefersfelden, Grundstück Flst. 1146 zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kiefersfelden	5810	14	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kiefersfelden		1146	13.640 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Waldfläche	Waldfläche	5.663 m ²
Wiesenfläche	Wiese	7.913 m ²
Gewässer	Gewässer	64 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		13.640 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 Bewertungsteilbereich „Waldfläche“

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. Die nachfolgenden Kaufpreise werden aufgrund des Datenschutzes in der Form anonymisiert, dass die genaue Lage nicht ausgewiesen wird.

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 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

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: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der objektspezifisch angepasste **beitragsfreie** Bodenrichtwert verwendet. Der Wert einfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer beitragsfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		4,63 €/m ²
relativer beitragsfreier Bodenwert	=	4,63 €/m²
Fläche	×	5.663,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	26.219,69 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	26.219,69 €
	rd.	<u>26.200,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 insgesamt **26.200,00 €**.

3.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Waldfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Waldfläche“ 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 für den Bewertungsteilbereich „Waldfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		26.200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Waldfläche“	=	26.200,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Waldfläche“	=	26.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Waldfläche“	=	26.200,00 €
	rd.	26.200,00 €

3.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wiesenfläche“

Dem Gutachterausschuss Rosenheim liegen keine zeitnahen Kauffälle für vergleichbare Wiesenflächen vor. In den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 werden auf Seite 5, Nr. 6 Werte für geringstwertige nicht für konventionell land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen und Almflächen ausgewiesen. Die angegebenen Werte liegen in einer Spanne von 1,50 bis 5,50. Der Sachverständige setzt den Wert mit 3,50 an.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **3,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 13.640 m ² Bewertungsteilbereich = 7.913 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 3,50 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	3,50 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	16.280	× 1,00	
Bauweise			× 1,00	
Grünlandzahl	40	44	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	3,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 3,50 €/m²	
Fläche	× 7.913 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 27.695,50 € rd. <u>27.700,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 insgesamt **27.700,00 €**.

3.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auch aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag dennoch keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

3.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wiesenfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Wiesenfläche“ 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 für den Bewertungsteilbereich „Wiesenfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		27.700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Wiesenfläche“	=	27.700,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Wiesenfläche“	=	27.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Wiesenfläche“	=	27.700,00 €
	rd.	27.700,00 €

3.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gewässer“

Auf dem Grundstück befindet sich ein Bach, der als Fließgewässer der Kategorie III eingeordnet wird. Da für diese Gewässer keine gesonderten Bodenrichtwerte vorliegen, wird der Quadratmeterpreis in Anlehnung an ****Kleiber, 9. BEWG – Dritter Teil, Anlage 31 (zu § 237 Abs. 6 und 7)**** mit ****0,50 Euro/m²**** angesetzt. Dieser Wert orientiert sich an den üblichen Bewertungsansätzen für übrige land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,50 €/m²** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 13.640 m ² Bewertungsteilbereich = 64 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,50 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		13.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,50 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	13.640	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	0,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	0,50 €/m²	
Fläche	×	64 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	32,00 €	
	rd.	32,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 insgesamt **32,00 €**.

3.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gewässer“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Gewässer“ 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 für den Bewertungsteilbereich „Gewässer“ (vgl. Bodenwertermittlung)		32,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gewässer“	=	32,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gewässer“	=	32,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gewässer“	=	32,00 €
	rd.	32,00 €

3.8.1 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.

3.8.2 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.

3.8.3 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.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und 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 Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher 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 Bewertungsobjektes (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).

3.9 Verkehrswert

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Waldfläche	26.200,00 €
Wiesenfläche	27.700,00 €
Gewässer	32,00 €
Summe	53.932,00 €

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **53.932,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Waldfläche, Wasserfläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in 83088 Kiefersfelden, Grundstück Flst. 1146

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kiefersfelden	5810	14
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kiefersfelden		1146

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd.

53.900 €

in Worten: dreiundfünfzigtausendneuhundert 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 07. 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.

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: Kennzeichnung der Waldfläche
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 2 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Biotop

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: Kennzeichnung der Waldfläche

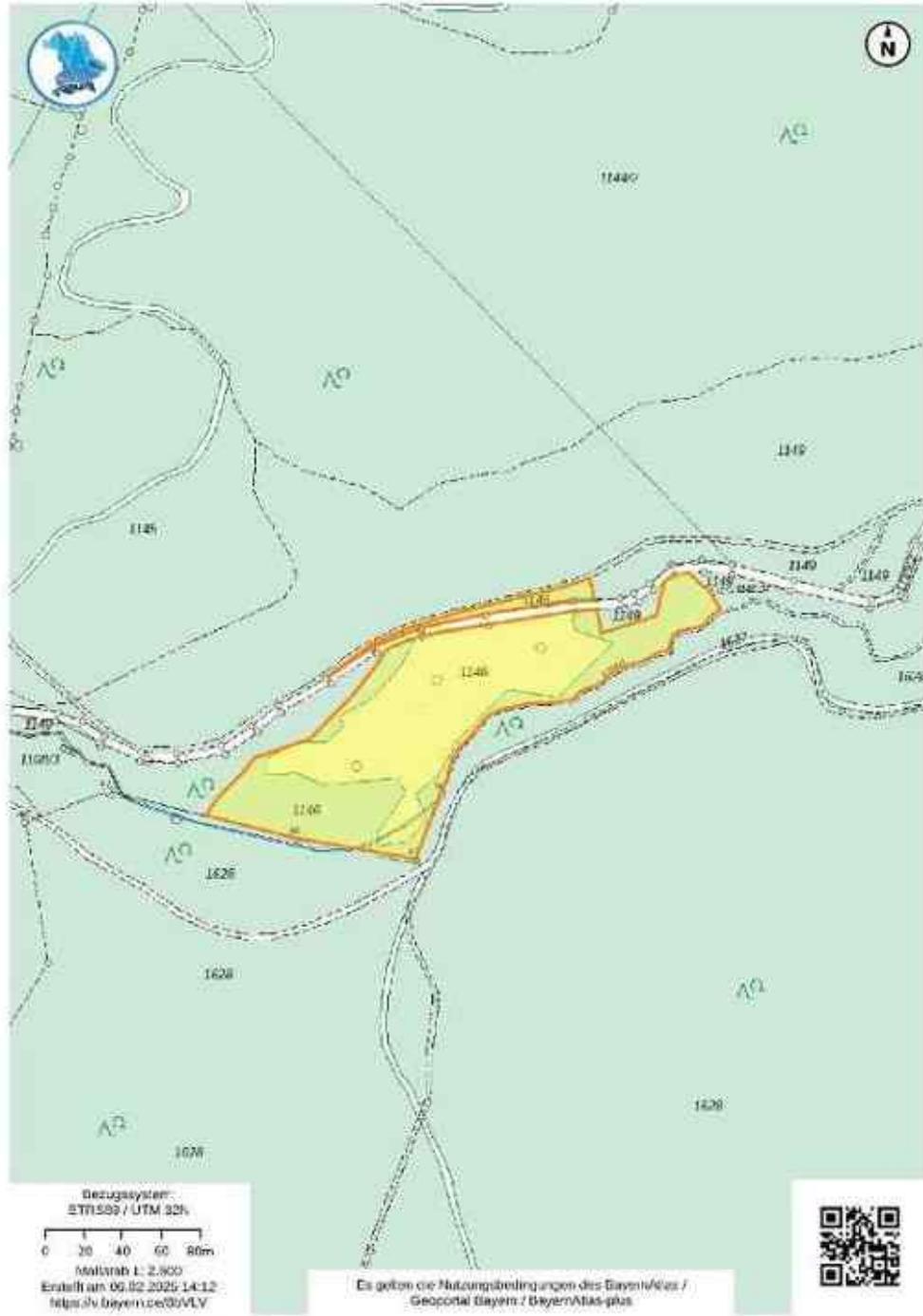
Seite 1 von 1



Bild 1: Ansicht des Hauseingangsbereichs

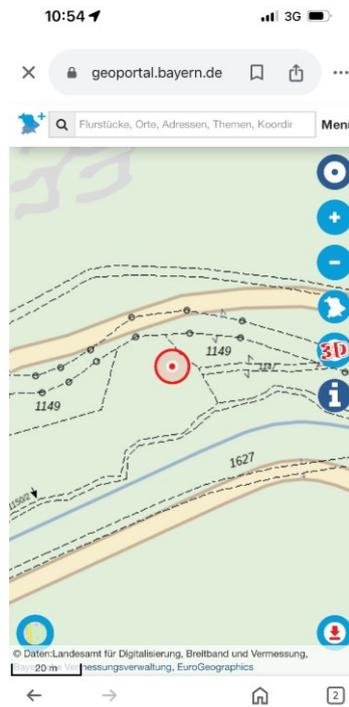
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 2 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 16



Bildposition 1



Bildposition 1 - Blick nach Westen in Richtung Grundstücksmittle

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 16



Bildposition 1 - Blick Richtung Osten Richtung Straße



Bildposition 1 - Blick Richtung Norden (Straße)

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 16



Bildposition 1 - Blick Richtung Süden



Bildposition 1 - Blick Richtung Südwesten

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 16



Bildposition 2



Bildposition 2 - Bach

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 16



Bildposition 2 - Blick Richtung Norden



Bildposition 2 - Blick Richtung Osten

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 16



Bildposition 2- Blick Richtung Westen (Zeigerpflanzen Feuchtwiese deutlich erkennbar)



Bildposition 3

Anlage 4: Fotos

Seite 7 von 16



Bildposition 3 - Blickrichtung Osten



Bildposition 3 - Blick Richtung Norden

Anlage 4: Fotos

Seite 8 von 16



Bildposition 3 - Zeigerpflanzen



Bildposition 3 - Blick Richtung Westen

Anlage 4: Fotos

Seite 9 von 16



Bildposition 3 - Blick Richtung Nordosten



Bildposition 3 - Blick Richtung Nordwesten

Anlage 4: Fotos

Seite 10 von 16



Bildposition 3 - Blick Richtung Nordwesten



Bildposition 3 - Blick Richtung Südwesten

Anlage 4: Fotos

Seite 11 von 16



Bildposition 3 - Blick Richtung Westen



Bildposition 3 - Blick Richtung Osten

Anlage 4: Fotos

Seite 12 von 16



Bildposition 4



Bildposition 4 - Blick Richtung Westen

Anlage 4: Fotos

Seite 13 von 16



Bildposition 4 - Blick Richtung Osten



Bildposition 4 - Blick Richtung Norden (zur Straße)

Anlage 4: Fotos

Seite 14 von 16



Blick von der Straße (Norden) Richtung Südwest



Blick von der Straße (Norden) Richtung Süd

Anlage 4: Fotos

Seite 15 von 16



Blick von der Straße (Norden) Richtung Südost



Blick von der Straße (Norden) Richtung Osten

Anlage 4: Fotos

Seite 16 von 16



Blick von der Straße (Norden) Richtung Osten



Blick von der Straße (Norden) Richtung Nordwest

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 16



Bildposition 1



Bildposition 1 - Blick nach Westen in Richtung Grundstücksmittle

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 16



Bildposition 1 - Blick Richtung Osten Richtung Straße



Bildposition 1 - Blick Richtung Norden (Straße)

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 16



Bildposition 1 - Blick Richtung Süden



Bildposition 1 - Blick Richtung Südwesten

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 16



Bildposition 2



Bildposition 2 - Bach

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 16



Bildposition 2 - Blick Richtung Norden



Bildposition 2 - Blick Richtung Osten

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 16



Bildposition 2- Blick Richtung Westen (Zeigerpflanzen Feuchtwiese deutlich erkennbar)



Bildposition 3

Anlage 4: Fotos

Seite 7 von 16



Bildposition 3 - Blickrichtung Osten



Bildposition 3 - Blick Richtung Norden

Anlage 4: Fotos

Seite 8 von 16



Bildposition 3 - Zeigerpflanzen



Bildposition 3 - Blick Richtung Westen

Anlage 4: Fotos

Seite 9 von 16



Bildposition 3 - Blick Richtung Nordosten



Bildposition 3 - Blick Richtung Nordwesten

Anlage 4: Fotos

Seite 10 von 16



Bildposition 3 - Blick Richtung Nordwesten



Bildposition 3 - Blick Richtung Südwesten

Anlage 4: Fotos

Seite 11 von 16



Bildposition 3 - Blick Richtung Westen



Bildposition 3 - Blick Richtung Osten

Anlage 4: Fotos

Seite 12 von 16



Bildposition 4



Bildposition 4 - Blick Richtung Westen

Anlage 4: Fotos

Seite 13 von 16



Bildposition 4 - Blick Richtung Osten



Bildposition 4 - Blick Richtung Norden (zur Straße)

Anlage 4: Fotos

Seite 14 von 16



Blick von der Straße (Norden) Richtung Südwest



Blick von der Straße (Norden) Richtung Süd

Anlage 4: Fotos

Seite 15 von 16



Blick von der Straße (Norden) Richtung Südost



Blick von der Straße (Norden) Richtung Osten

Anlage 4: Fotos

Seite 16 von 16



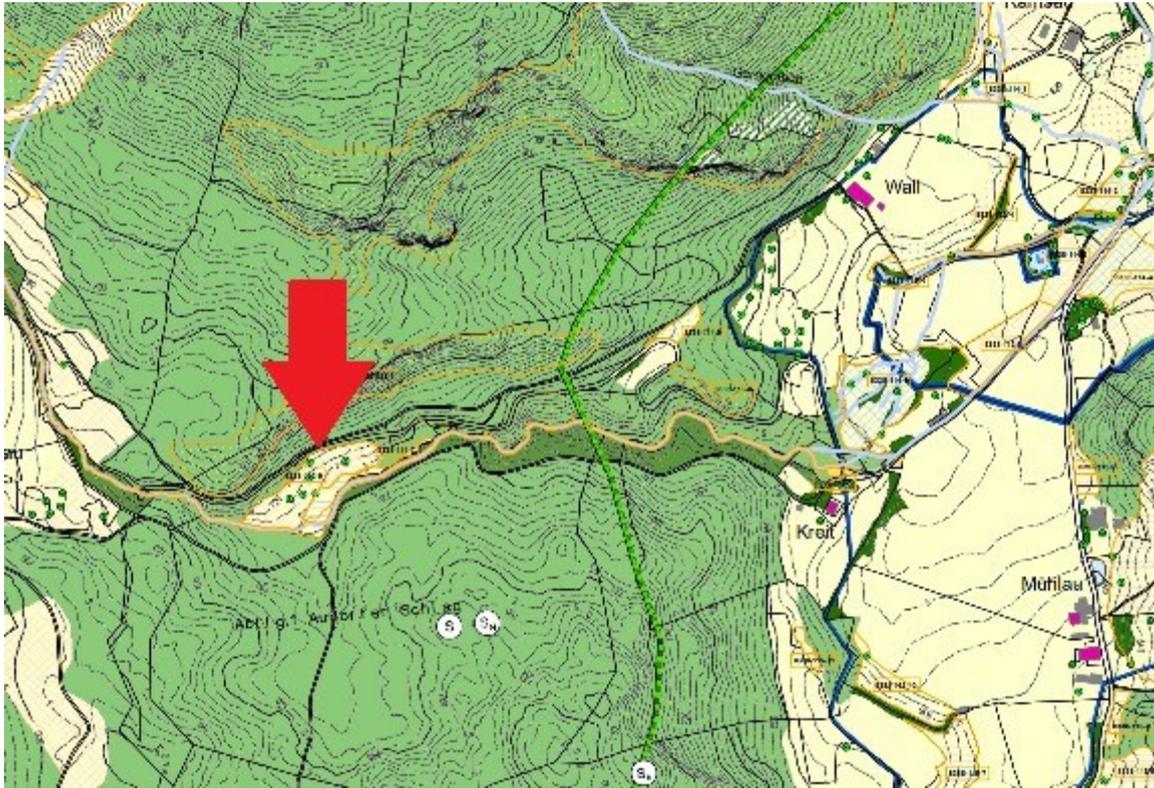
Blick von der Straße (Norden) Richtung Osten



Blick von der Straße (Norden) Richtung Nordwest

Anlage 5: Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Digitale Aufnahme

Anlage 6: Biotop

Seite 1 von 3



Biotopkartierung Bayern

Biotopsteckbrief: Biotop A8338-0112 Teilfläche 009

Name des Biotops: Magere Extensivwiesen der Mühlau

Ansicht ausgewählte Teilfläche A8338-0112-009 (TF 009)



Datum der Erhebung: 19.06.2003
 Letzte Aktualisierung: -
 Landkreis(e)/ Stadt: Rosenheim
 Gemeinde(n): Kiefersfelden
 Naturraum/ Naturräume: Nusselberg
 Größe Teilfläche: 0,2851 ha

 ausgewählte Teilfläche
A8338-0112-009



 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 A8338-0112-009

Anteil	Kürzel	Biototyp Name	Gesetzlicher Schutz		FFH-Richtlinie	
			§ 30 / Art. 23 § 39 / Art. 16	Lobersraumtyp	Bewertung	
65%	GE	Artenreiches Extensivgrünland	(✓)	✓		
35%	GT	Magerrasen, basenreich	✓	✓		

Anlage 6: Biotop

Seite 2 von 3

Szenario Biotop 2025-0113

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: Biotop

Seite 3 von 3

Szenario Biotop A8338-0112

Gesamtansicht Biotop A8338-0112 (mit allen Teilflächen)



Datum der Erhebung:	19.06.2003
Letzte Aktualisierung:	-
Anzahl Teilflächen:	11
Landkreis(e)/ Stadt:	Rosenheim
Gemeinde(n):	Kieferstelden
Naturraum/ Naturräume:	Nusselberg
Größe Biotop:	3,8411 ha

ausgewählte Teilfläche
A8338-0112-009

Biotop A8338-0112

Biotop 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 A8338-0112:

Anteil	Kürzel	Biotoptyp Name	Gesetzlicher Schutz		FFH-Lebensraumtyp
			§ 30 / Art. 23	§ 39 / Art. 16	
94,91%	GE	Artenreiches Extensivgrünland	(✓)	✓	
5,09%	GT	Magergrasland, basenreich	✓	✓	

Erläuterungen

siehe Ansicht ausgewählte Teilfläche A8338-0112-009 (TF 009)

Beschreibung Biotop A8338-0112

Magere Extensivwiesen der Mühlau

Die Mühlau liegt in einem von Gletschern ausgeformten Kessel, der im N vom Mühlbacherberg (892 m), im NW und W vom Schwarzenberg (1208 m), im O und SO vom Nußberg (882 m) umgeben wird. Auffallend sind die im S und SW deutlich niedriger ausgebildeten Rücken des Sagwalds (820 m) sowie der Sattel (730 m), der die Mühlau mit den fast auf Innthalhöhe liegenden weiten Talräumen der Breitenau und Schöffau

Regierung des Landesrats für Umwelt (17.3), Südgemeinschaft, Strauß, 150, 86178 Augsburg, www.bayern.de
Erzeugt mit dem UmweltAtlas Bayern am 06.02.2025, 10:17 Uhr

Seite 3
von 7 Seiten

