SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WOLFGANG ABEL

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:

Je Gemarkung Großkarolinenfeld: 1) FlNr. 839 Grünland, Moor,
2) FlNr. 939 Grünland, 3) FlNr. 1003 Wald, Moor,
4) FlNr. 476 Bauland u. Landwirtschaftsfläche, 5) FlNr. 476/1 Weg

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim
Aktenzeichen: 803 K 61/24 (2)

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

24. Januar 2025

đ **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.

pdf-Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung 4

2. Allgemeine Daten 6

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht 6

2.2. Versteigerungsobjekte 7

2.3. Grundbuchdaten 8
2.3.1. Bestandsverzeichnis 8
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben) 8
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) 8
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) 9
2.3.5. Bestandsverzeichnis 9
2.3.6. Abteilung I (Eigentümerangaben) 9
2.3.7. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) 9

2.4. Eigentümer 10

2.5. Nutzung 10

2.6. Ortstermin 11

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur 12
2.8.1. Unterlagen und Recherchen 12
2.8.2. Literatur 13

2.9. Anzahl der Ausfertigungen 13

3. Lagebeschreibung 14

3.1. Makrolage 14

3.2. Mikrolage 14
3.2.1. Verkehrsanbindung 14
3.2.2. Immissionen 15

4. Allgemeine Hinweise 16

4.1. Rechte und Lasten 16

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

4.2. Bodenschätzung - Allgemeine Erläuterung 16

4.3. Außenbereich 19

4.4. Verfahren zur Wertermittlung 19
4.4.1. Vergleichswertverfahren 19
4.4.2. Ertragswertverfahren 20
4.4.3. Sachwertverfahren 20

5. Bewertungsgrundstücke 22

5.1. Zu 1) FlNr. 839: Grünland, Moor – Am Theodor-Mayer-Weg 22
5.1.1. Mikrolage FlNr. 839 22
5.1.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FlNr. 839 (nicht maßstabsgetreu) 24
5.1.3. Grundstücksmerkmale FlNr. 839 25
5.1.4. Bodenschätzung FlNr. 839 25
5.1.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FlNr. 839 26
5.1.6. Erschließung FlNr. 839 26
5.1.7. Baurechtliche Gegebenheiten FlNr. 839 27
5.1.8. Miet-/Pachtvertrag FlNr. 839 27
5.1.9. Rechte und Belastungen FlNr. 839 27
5.1.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FlNr. 839 27
5.1.11. Beurteilung FlNr. 839 28
5.1.12. Wertermittlungsmethode FlNr. 839 28
5.1.13. Ermittlung Verkehrswert / Bodenwert FlNr. 839 28
5.1.14. Fotos FlNr. 839 30

5.2. Zu 2) FlNr. 939 Grünland - Am Aschachweg 34
5.2.1. Mikrolage FlNr. 939 34
5.2.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FlNr. 939 (nicht maßstabsgetreu) 36
5.2.3. Grundstücksmerkmale FlNr. 939 37
5.2.4. Bodenschätzung FlNr. 939 37
5.2.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FlNr. 939 38
5.2.6. Erschließung FlNr. 939 38
5.2.7. Baurechtliche Gegebenheiten FlNr. 939 38
5.2.8. Miet-/Pachtvertrag FlNr. 939 38
5.2.9. Rechte und Belastungen FlNr. 939 38
5.2.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FlNr. 939 38
5.2.11. Beurteilung FlNr. 939 38
5.2.12. Wertermittlungsmethode FlNr. 939 39
5.2.13. Ermittlung Verkehrs / Bodenwert FlNr. 939 39
5.2.14. Fotos FlNr. 939 41

5.3. Zu 3) FlNr. 1003: Wald, Moor - Bei der Harthauser Straße 43
5.3.1. Mikrolage FlNr. 1003 43
5.3.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FlNr. 1003 (nicht maßstabsgetreu) 45
5.3.3. Grundstücksmerkmale FlNr. 1003 45
5.3.4. Bodenschätzung FlNr. 1003 46
5.3.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FlNr. 1003 46
5.3.6. Erschließung FlNr. 1003 47

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.3.7. Baurechtliche Gegebenheiten FlNr. 1003 ... 47
5.3.8. Miet-/Pachtvertrag FlNr. 1003 ... 47
5.3.9. Rechte und Belastungen FlNr. 1003 ... 47
5.3.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FlNr. 1003 ... 47
5.3.11. Beurteilung FlNr. 1003 ... 48
5.3.12. Wertermittlungsmethode FlNr. 1003 ... 48
5.3.13. Ermittlung Verkehrs- / Bodenwert FlNr. 1003 ... 48
5.3.14. Fotos FlNr. 1003 ... 50

5.4. Zu 4) FlNr. 476 Bauland u. Landwirtschaftsfläche - Nähe Max-Josef-Straße ... **52**
5.4.1. Mikrolage FlNr. 476 Bauland und Landwirtschaftsfläche ... 52
5.4.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FlNr. 476 (nicht maßstabsgetreu) ... 54
5.4.3. Grundstücksmerkmale FlNr. 476 ... 55
5.4.4. Bodenschätzung FlNr. 476 ... 56
5.4.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FlNr. 476 ... 56
5.4.6. Erschließung FlNr. 476 ... 57
5.4.7. Baurechtliche Gegebenheiten FlNr. 476 ... 59
5.4.8. Miet-/Pachtvertrag FlNr. 476 ... 63
5.4.9. Rechte und Belastungen FlNr. 476 ... 63
5.4.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FlNr. 476 ... 68
5.4.11. Beurteilung FlNr. 476 ... 68
5.4.12. Wertermittlungsmethode FlNr. 476 ... 68
5.4.13. Ermittlung Verkehrs- / Bodenwert FlNr. 476 ... 69
5.4.14. Fotos FlNr. 476 ... 71

5.5. FlNr. 476/1 Weg An der Max-Josef-Straße ... **76**
5.5.1. Mikrolage FlNr. 476/1 Weg ... 76
5.5.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FlNr. 476/1 (nicht maßstabsgetreu) ... 77
5.5.3. Grundstücksmerkmale FlNr. 476/1 ... 78
5.5.4. Bodenschätzung FlNr. 476/1 ... 78
5.5.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FlNr. 476/1 ... 78
5.5.6. Erschließung FlNr. 476/1 ... 78
5.5.7. Baurechtliche Gegebenheiten FlNr. 476/1 ... 79
5.5.8. Miet-/Pachtvertrag FlNr. 476/1 ... 79
5.5.9. Rechte und Belastungen FlNr. 476/1 ... 79
5.5.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FlNr. 476/1 ... 80
5.5.11. Beurteilung FlNr. 476/1 ... 80
5.5.12. Wertermittlungsmethode FlNr. 476/1 ... 80
5.5.13. Ermittlung Verkehrs- / Bodenwert FlNr. 476/1 ... 81
5.5.14. Fotos FlNr. 476/1 ... 82

5.6. Immobilienmarktsituation ... **84**
5.6.1. Allgemein ... 84
5.6.2. Landwirtschaftliche Nutzflächen allgemein ... 85
5.6.3. Holz/Wald ... 85

6. Verfasserklausel ... **88**

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

1. Zusammenfassung

Bauland und diverse land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in 83109 Großkarolinenfeld

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	24. Januar 2025
Ortstermin:	24. Januar 2025

Zu 1) Gem. Großkarolinenfeld, FlNr. 839, Grünland, Moor, Am Th.-Mayer-Weg

Grundstücksgröße (m²):	24090
Wert Grünland, Moor	338.946 €
Verkehrswert FlNr. 839 gesamt:	**338.000 €**

Zu 2) Gem. Großkarolinenfeld, FlNr. 939, Grünland, Am Aschachweg

Grundstücksgröße (m²):	7895
Wert Grünland	123.083 €
Verkehrswert FlNr. 939 gesamt:	**123.000 €**

Zu 3) Gem. Großkarolinenfeld, FlNr. 1003, Wald, Moor, bei Harthauser Straße

Grundstücksgröße (m²):	6810
Wert Wald, Moor	41.405 €
Verkehrswert FlNr. 1003 gesamt:	**41.000 €**

Zu 4) Gem. Großkarolinenfeld, FlNr. 476, Bauland u. Landw.Fläche, Nähe Max-Josef-Straße

Grundstücksgröße landw. Fläche	4469
Grundstücksgröße Baulandanteil (m²):	625
Wert landw. Fläche	151.946 €
Wert Baulandanteil	539.375 €
Verkehrswert FlNr. 476 gesamt:	**690.000 €**

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

Zu 5) Gem. Großkarolinenfeld, FlNr. 476/1, Weg, An der Max-Josef-Straße

Grundstücksgröße (m²):	172
Wert Verkehrsfläche	23.048 €
Verkehrswert FlNr. 476/1 gesamt:	**23.000 €**

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

2. Allgemeine Daten

2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 17.12.2024 und Auftrag
vom 18.12.2024
durch das

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

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 5-fach
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt
- der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen
- die nachrichtliche Mitteilung des Betrages, um den der Wert des Objektes objektiv durch die Belastung in Abteilung II/2, 3, 4, 5 (Bl. 3234) und Abteilung II/4 (Bl. 1535) gemindert ist
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiblatt)

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.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

Eine weitere Verwendung des Gutachtens ist nur nach Absprache und mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig.
Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder auszugsweise, wird ausschließlich auf der offiziellen Internetseite der Justiz zugestimmt.
Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen das Urheberrecht.
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

2.2. Versteigerungsobjekte

Je Gemarkung Großkarolinenfeld

Lfd. Nr. 1
FlNr. 839
Grünland, Moor
Am Theodor-Mayer-Weg zu 2,4090 ha

Lfd. Nr. 2
FlNr. 939
Grünland
Am Aschachweg zu 0,7895 ha

Lfd. Nr. 3
FlNr. 1003
Wald, Moor
Bei der Harthauser Straße zu 0,6810 ha

Lfd. Nr. 4
FlNr. 476
Landwirtschaftsfläche
Nähe Max-Josef-Straße zu 0,5094 ha

Lfd. Nr. 5
FlNr. 476/1
Weg
An der Max-Josef-Straße zu 0,0172 ha

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

2.3. Grundbuchdaten

2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim-Zweigstelle Bad Aibling
Grundbuch von Großkarolinenfeld
Blatt 1535

Lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis
FlNr. 839
Am Theodor-Mayer-Weg
Grünland, Moor zu 2,4090 ha

Lfd.Nr. 3 im Bestandsverzeichnis
FlNr. 939
Am Aschachweg
Grünland zu 0,7895 ha

Lfd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis
FlNr. 1003
Bei der Harthauser Straße
Wald, Moor zu 0,6810 ha

Lfd. Nr. 10 im Bestandsverzeichnis
FlNr. 476
Nähe Max-Josef-Straße
Landwirtschaftsfläche zu 0,5094 ha

2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 2c, 2d, 2e zu 2, 3, 4, 10
…
in Erbengemeinschaft
(Auf Anordnung des Gerichts ist keine Namensnennung des Eigentümers im Gutachten erwünscht.)

2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 4 zu 10
Regenwasserkanalrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 479; gemäß Bewilligung vom 19.12.1991, eingetragen am 11.02.1992

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

Lfd. Nr. 5 zu 2, 3, 4, 10
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim AZ: 803 K 61/24 (2)); eingetragen am 18.10.2024

2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(nicht bewertungsrelevant)

2.3.5. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim-Zweigstelle Bad Aibling
Grundbuch von Großkarolinenfeld
Blatt 3234

Lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis
FlNr. 476/1
An der Max-Josef-Straße
Weg zu 0,0172 ha

2.3.6. Abteilung I (Eigentümerangaben)

Lfd. Nr. 1b zu 1
...
Lfd. 1d anstelle von 1c zu 2:
...
Lfd. Nr. 1e anstelle von 1a zu 2:
...
Jeweils je zu 1/3

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

2.3.7. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 zu 1
Geh- und Fahrtrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 476/2; gemäß Bewilligung vom 30.06.1992, Gleichrang mit Abt. II/3,4; eingetragen am 13.07.1992

Lfd. Nr. 3 zu 1
Geh- und Fahrtrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 476; gemäß Bewilligung vom 30.06.1992, Gleichrang mit Abt. II/2,4; eingetragen am 13.07.1992

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

Lfd. Nr. 4 zu 1
Geh- und Fahrtrecht für Gemeinde Großkarolinenfeld; gemäß Bewilligung vom 30.06.1992, Gleichrang mit Abt. II/2,3; eingetragen am 13.07.1992

Lfd. Nr. 5 zu 1
Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 476; gemäß Bewilligung vom 30.06.1992; eingetragen am 13.02.1992

Lfd. Nr. 6 zu 2
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rosenheim AZ: 803 K 61/24 (2)); eingetragen am 18.10.2024

ⓘ **Hinweis:**
Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wiedergegeben.

2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

2.5. Nutzung

Am Ortstermin wurden die Flurstücke aktuell tatsächlich wie folgt genutzt:

1) **FlNr. 839:** Acker (abgeerntetes Maisfeld), davon kleine Teilfläche Gehölz
2) **FlNr. 939:** Grünland
3) **FlNr. 1003:** Wald, Moor
4) **FlNr. 476:** Teilbereich freizeitmäßig, restliche Fläche als Wiese (landwirtschaftlich)
5) **FlNr. 476/1:** Weg

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 10.01.2025 wurden die am Verfahren beteiligten Parteien bzw. deren prozessbevollmächtigte Rechtsanwälte vom Ortstermin informiert und hierzu geladen.

Der Ortstermin fand am 24.01.2025 von 9.30 Uhr bis 11.15 Uhr statt.
Die FlNr. 1003 wurde nur teilweise abgeschritten, da die Wald-/Moorfläche sehr unwegsam war.

Anwesend waren:

- Der Antragsgegner lfd. Nr. 2, Herr A. L.
- Die Nichten von Herrn A. L.: Frau Judith L. und Frau Julia L. (nur zeitweise)
- Herr Z.
- der Sachverständiger Wolfgang Abel
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera

2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

24.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 18.10.2024 (Blatt 1535 u. Blatt 3234)
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas
Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarten vom 10.01.2025 und vom 21.01.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster- Bestandsnachweis mit Bodenschätzung FlNr. 839, 939, 1003, 476 und 476/1 vom 10.01.2025
Schreiben des Amtsgerichts Rosenheim – Grundbuchamt vom 28.01.2025 mit URNr. 3524S91 vom 19.12.1991 (Bestellung von Grunddienstbarkeiten), URNr. 3092S91 vom 14.11.1991 (Teilerbauseinandersetzung) und URNr. 1638S92 vom 30.06.1992 (Messungsanerkennung)
Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern - Immobilienmarktbericht Bayern 2024
Immobilienmarktbericht Wald 2023 und Orientierungswerte für Waldboden 01.01.2024 des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein
Internetveröffentlichung der Waldbesitzervereinigung Rosenheim WBV Nr. III/2024
Email der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 06.02.2025
Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld (Internetveröffentlichung)
Bebauungsplan „Max-Josef-Straße - Ost“ (Internetveröffentlichung)
Flurkarten Drainagen WuBV der FlNrn. 839, 939, 1003
Spartenplan Wasser FlNr. 476/1 und 476
Spartenplan Kanal FlNr. 476/1
Ergebnis TV-Kanaluntersuchung vom 21.12.2006 Max-Josef-Straße
Spartenplan Strom Bayernwerknetz FlNr. 476 vom 17.06.2025
Email von Herrn A. L. vom 02.02.2025 mit Angaben zu Pachtverträgen, Einheits-Landpachtvertrag vom 02.05.1996, Pachtvertrag vom 20.09.1983, Muster Berechnungsbogen für Wasserherstellungsbeitrag für „unbebaute“ Grundstücke, Auszug aus dem B-Plan Max-Josef-Straße Ost,

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Email der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 25.04.2025
Email vom 25.04.2025 vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim
Aufstellung/Meldung an Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft vom 20.09.1983
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-recherchen, dergl.
Mündliche Auskünfte der am Ortstermin anwesenden Personen und von Behörden

2.8.2. Literatur

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

2.9. Anzahl der Ausfertigungen

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.

pdfDatei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

3. Lagebeschreibung

3.1. Makrolage

Großkarolinenfeld
Die Gemeinde Großkarolinenfeld befindet sich im Regierungsbezirk Oberbayern, im nördlichen Landkreis Rosenheim, ca. 467 m ü. d. M.. Sie verfügt mit ihren 41 Ortsteilen über eine Fläche von 29,06 km² und hat derzeit etwa 7.376 Einwohner (www.landkreis-rosenheim.de).

Das wirtschaftliche Leben der dörflich wirkenden Gemeinde ist überwiegend vom klein- und mittelständischen Handwerk und der Landwirtschaft geprägt.
Einrichtungen und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind am Ort vorhanden. Darüber hinaus bestehen zahlreiche Vereine und Radwegverbindungen in die Umgebung.

Großkarolinenfeld verfügt durch die Westtangente der Bundesstraße B 15/15a über eine gute Anbindung an das Inntaldreieck der Autobahn Salzburg – München – Innsbruck.

Einzelheiten über Großkarolinenfeld findet man ergänzend im Internet unter: www.grosskarolinenfeld.de.

3.2. Mikrolage

Bewertungsobjekte
Die Bewertungsgrundstücke liegen verstreut im Gemeindegebiet Großkarolinenfeld.

Eine genaue Lagebeschreibung der einzelnen Flurstücke erfolgt unter der jeweiligen Grundstücksbeschreibung.

3.2.1. Verkehrsanbindung

Der Individualverkehr erreicht Großkarolinenfeld im Wesentlichen über die Bundesstraße B 15/15a und die Staatsstraße St 2080.

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Die Entfernung zur Autobahn A 8 Anschluss-Stelle Kolbermoor beträgt etwa 11 km.

Öffentliche Verkehrsmittel

Bus

Es verkehren die Buslinien 344, 495 und 9495. Bushaltestellen für den regionalen Linienbusverkehr befinden sich im Ortsgebiet, z. B. für die Buslinie 9495 (Rosenheim – Großkarolinenfeld – Ostermünchen) an der Max-Josef-Straße.

Bahnhof

Großkarolinenfeld verfügt über einen Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn in Richtung Rosenheim und München. Die Fahrzeit vom Bahnhof Großkarolinenfeld nach Rosenheim beträgt von hier aus lediglich etwa 5 Minuten und zum Hauptbahnhof in München knapp 40 Minuten.

Flughäfen

Der Flughafen in München ist ca. 75 km und der in Salzburg (Österreich) ca. 88 km von Großkarolinenfeld entfernt.

Die Entfernung von Großkarolinenfeld beträgt nach

Rosenheim	ca. 6,6 km
Kolbermoor	ca. 7 km
Bad Aibling	ca. 8 km
Wasserburg am Inn	ca. 28 km
München	ca. 58 km

3.2.2. Immissionen

Siehe unter der jeweiligen Grundstückslage.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

4. Allgemeine Hinweise

4.1. Rechte und Lasten

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV findet auf die Verkehrswertermittlung im Versteigerungsverfahren keine Anwendung.
Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in Abteilung II oder III des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich **nicht** zu berücksichtigen.
Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren somit für das **unbelastete** Objekt ermittelt.
Eventuelle Belastungen werden gegebenenfalls wertmäßig separat dargestellt.

4.2. Bodenschätzung - Allgemeine Erläuterung

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

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

Beim Grünland werden fünf Bodenarten unterschieden:
S = Sand bis schwach lehmiger Sand, lS = 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

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

gekennzeichnet durch eine humushaltige 20-30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung durchlässt.
Zustandsstufe 5:
Der Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine nur 10-20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.
Zustandsstufe 7:
Der Zustand der geringsten Ertragsfähigkeit.
Er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume von 5-10 cm Mächtigkeit auf vollkommen biologisch totem Untergrund, der keinerlei Durchwurzelung zulässt (nur Wald- und Heideböden).
Die Zustandsstufen 2, 4 und 6 liegen in ihrer Kennzeichnung zwischen den oben beschriebenen Zustandsstufen. Bei Grünland entspricht annähernd die Zustandsstufe II den Ackerzustandsstufen 3 bis 5 und die Zustandsstufe III den Ackerzustandsstufen 5-7.

Die Ertragsfähigkeit des Grünlandes ist in erster Linie durch die Gunst oder Ungunst des zur Verfügung stehenden Wassers als Niederschlags- oder Grundwasser bestimmt.
Der Feuchtigkeitsgrad wird durch die Wasserstufen 1 bis 5 (günstig bis ungünstig) dargestellt:
Stufe 1:
Beste Wasserverhältnisse, die in Bezug auf Menge und Güte immer ein vorzügliches Wiesenwachstum gewährleisten.
Stufe 2:
Gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung.
Stufe 3:
Normale bis mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfange Nässe-Anzeiger aufweisen kann.
Stufe 4:
Roßheu- und Streuwiesen, mit einem überwiegenden Pflanzenbestand von Nässeanzeigern oder Trockenheits-anzeigern, also entweder in Folge von Nässestau saures, minderwertiges Heu oder in Folge Trockenheit Kurzgrasrasen, nur als Hutungswiesen nutzbar.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

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 ≥ 7,9°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° bis 7,0°C, mittlere Klimastufe. Die Klimastufe b entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7 bis 8°C, also dem größten Teil Bayerns.
Klimastufe c = Durchschnittliche Jahreswärme 6,9° bis 5,7°C, ungünstige Klimastufe. Entspricht dem Klima der Mittelgebirgslagen.
Klimastufe d = Durchschnittliche Jahreswärme ≤ 5,6°C, besonders ungünstige Klimastufe. Entspricht dem Klima in Hochgebirgslagen der Alpen.

Die Wertzahlen bringen die Unterschiede in der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden zum Ausdruck. Es sind dies bei Ackerland die Bodenzahl und Ackerzahl sowie bei Grünland die Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl. Der Boden höchster Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl 100.
Aus der Fläche der Kulturart und der zugehörigen Ackerzahl bzw. Grünlandzahl wird die auf ganze Zahlen gerundete Ertragsmesszahl wie folgt abgeleitet:
Ertragsmesszahl = Fläche (in m²) x Acker- bzw. Grünlandzahl / 100
Sie stellt eine der Grundlagen für die Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens dar.

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

4.3. Außenbereich

Allgemein ist Bauen im Außenbereich **nur unter den Voraussetzungen des § 35 BauGB möglich**. Ohne Vorliegen einer entsprechenden Privilegierung ist eine Veränderung, ein Abriss des Gebäudes und ein Ersatzbau bzw. eine Erweiterung nicht gestattet.
Ob ein zukünftiger Erwerber diese Voraussetzungen erfüllt, kann nicht vorausgesehen werden.
Die aktuell vorhandene Bausubstanz genießt i. d. R. Bestandschutz.

4.4. Verfahren zur Wertermittlung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren gemäß ImmoWertV § 6

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

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.

4.4.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn **eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah hergestellt** werden kann. Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

Weiter besteht die Problematik, dass Vergleichsobjekte oft nur aus Statistiken bekannt sind. Die Ausstattung und der Zustand der Objekte können nicht berücksichtigt werden.

Gemäß ImmoWertV § 40 ist der **Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren** zu ermitteln:
(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.4.2. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die vorrangige Verkehrswert-ermittlungsmethode bei Grundstücken, bei welchen üblicher-weise **die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht**. Daher ist die Anwendung z. B. bei Mietswohnhäusern, Eigentums-wohnungen, Geschäfts- und Gewerbegebäuden, gemischt genutzten Grundstücken, usw. zweckmäßig.
Meist sind diese Immobilien ganz oder teilweise vermietet. Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem eigengenutzten Objekt der Ertragswertgedanke eine Rolle spielen.

4.4.3. Sachwertverfahren

Für Liegenschaften, bei denen **die Eigennutzung im Vordergrund steht**, wie zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc., kommt das Sachwertverfahren in Betracht.
Der selbstnutzende Eigentümer sieht sein Haus nicht als zinsbringende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Renditeorientiertes Denken wird beim Kauf gerne vernachlässigt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein. Demzufolge sollten auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen.
Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:
Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei vom Eigentümer selbst genutzten Ein-/Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5. Bewertungsgrundstücke

Vorbemerkung
Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens **nicht** untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und am Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird deshalb eine für Großkarolinenfeld **regional standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Hinsichtlich **Altlasten** erteilte die Gemeinde Großkarolinenfeld **keine Auskünfte.**

5.1. Zu 1) FlNr. 839: Grünland, Moor – Am Theodor-Mayer-Weg

5.1.1. Mikrolage FlNr. 839

Man erreicht das Flurstück aus Richtung Großkarolinenfeld kommend über die Kolbermoorer Straße. Von dort biegt man in die Theodor-Mayer-Straße ein und folgt dieser etwa 345 m. Das Bewertungsgrundstück liegt nun östlich der Straße.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Immissionen waren nicht ersichtlich.

Die Grundstücke der Umgebung werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

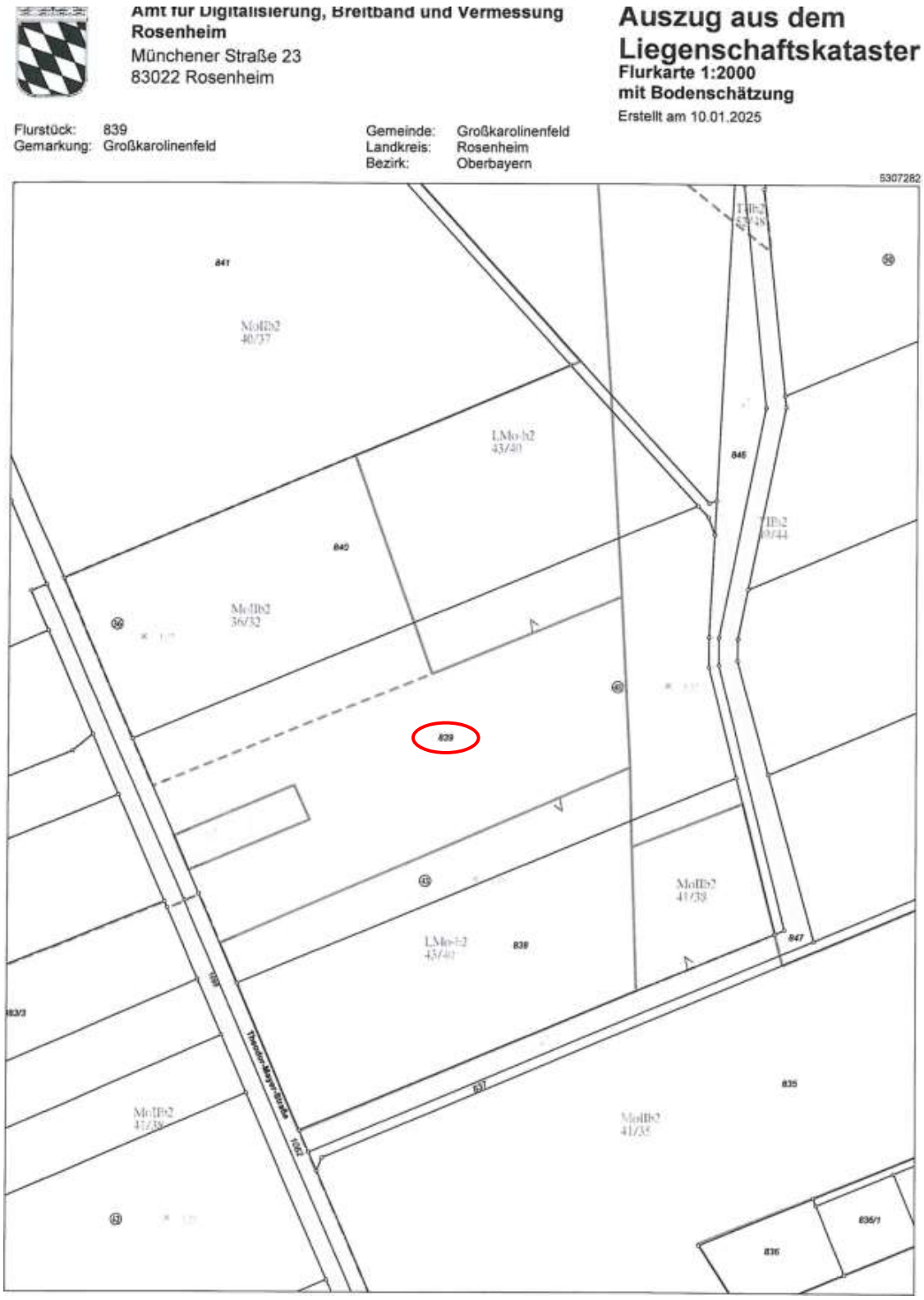
© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Im folgenden Luftbild des BayernAtlas ist das Bewertungsgrundstück rot markiert.



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.1.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FlNr. 839 (nicht maßstabsgetreu)



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.1.3. Grundstücksmerkmale FlNr. 839

Das unregelmäßig geschnittene Flurstück Nr. 839 hat eine Fläche von 0,7895 ha.

Die Oberfläche ist verhältnismäßig eben, der Untergrund augenscheinlich stellenweise nass.

Am Ortstermin waren auf der überwiegenden Feldfläche Reste des letztjährig angebauten Mais zu sehen (Stoppelfeld).

In der Natur wird es im Norden von der Thujenhecke des Nachbargrundstücks FlNr. 840 begrenzt.

Entlang der östlichen, leicht einknickenden Grenze existieren vereinzelt Büsche. Hier grenzt das schmale Flurstück Nr. 846 an, auf dem sich ein Feldweg befindet. In dessen Anschluss gibt es einen wasserführenden Graben (FlNr. 847).

An der südöstlichen und südwestlichen Grundstücksecke dient offenbar ein Holzpfosten zur Grenzorientierung.

Die südliche Grundstücksgrenze verläuft geradlinig.

Entlang der westlichen Grenze befindet sich die Theodor-Mayer-Straße.

Ungefähr mittig, am westlichen Feldrand, existiert eine kleine Fläche mit diversen Laubbäumen und Gehölz.

5.1.4. Bodenschätzung FlNr. 839

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Großkarolinenfeld Landkreis Rosenheim Bezirk Oberbayern
Lage:	Nähe Theodor-Mayer-Straße
Fläche:	24.090 m²
Tatsächliche Nutzung:	23.660 m² Ackerland 430 m² Gehölz
Bodenschätzung:	11.664 m² Grünland (Gr), Moor (Mo), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9°-7,0°C (b),

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Wasserstufe (2),
Grünlandgrundzahl 40,
Grünlandzahl 37,
Ertragsmesszahl 4316

5.055 m² Grünland (Gr),
Lehm mit Moor (LMo),
Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-),
Klimastufe 7,9°-7,0°C (b),
Wasserstufe (2),
Grünlandgrundzahl 43,
Grünlandzahl 40,
Ertragsmesszahl 2022

4.068 m² Grünland (Gr),
Ton (T), Bodenstufe (II),
Klimastufe 7,9°-7,0°C (b),
Wasserstufe (2),
Grünlandgrundzahl 49,
Grünlandzahl 44,
Ertragsmesszahl 1790

2.524 m² Grünland (Gr),
Moor (Mo), Bodenstufe (II),
Klimastufe 7,9°-7,0°C (b),
Wasserstufe (2),
Grünlandgrundzahl 36,
Grünlandzahl 32,
Ertragsmesszahl 808

Gesamtertragsmesszahl 8936

5.1.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FlNr. 839

Liegt nicht vor.

5.1.6. Erschließung FlNr. 839

Das Flurstück ist durch die direkte Anbindung an die öffentliche Theodor-Mayer-Straße lediglich **straßenmäßig** erschlossen.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

Die Theodor-Mayer-Straße ist im siedlungsnahen Bereich asphaltiert, im weiteren Verlauf ist sie feldwegmäßig angelegt.

5.1.7. Baurechtliche Gegebenheiten FlNr. 839

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld weist das Bewertungsgrundstück als **landwirtschaftliche Fläche** aus.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es befindet sich im **Außenbereich**.
Eine Bebauung ist daher nur im Rahmen des **§ 35 BauGB** möglich. Das Grundstück ist aktuell **nicht** bebaut.

5.1.8. Miet-/Pachtvertrag FlNr. 839

Gemäß der Email von Herrn A. L. vom 02.02.2025 ist das Grundstück **verpachtet**.

Es wurde die erste Seite eines Einheits-Landpachtvertrages vom 02.05.1996 vorgelegt, in der eine Fläche von 2,34 ha als Ackerfläche und eine Pachtdauer von 4 Jahren angegeben ist.
Angaben lt. o. g. Vertrag:
Pachtbeginn: 01.01.1996
Pachtende: 31.12.2000
Pachthöhe jährlich: 700 DM pro Jahr
handschriftlich wurden 400 hinzugefügt

Herr A. L. schreibt in der o. g. Email, dass die Pacht am 31.12.2000 endete, die Pacht pro Jahr 723 € beträgt und es keine weiteren Unterlagen auf beiden Seiten gibt.
Offenbar fand eine stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses statt.

5.1.9. Rechte und Belastungen FlNr. 839

Es liegen keine bewertungsrelevanten Eintragungen vor.

5.1.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FlNr. 839

Waren am Ortstermin nicht ersichtlich.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

5.1.11. Beurteilung FlNr. 839

Die Bewirtschaftung wird durch die bestehende Gehölzfläche und die stellenweise feuchten Bodenverhältnisse etwas eingeschränkt.
Die Wertezahlen liegen im regionalen Durschnitt.
Die noch siedlungsnahe Lage und die direkte Anbindung an die Theodor-Mayer-Straße sind vorteilhaft.

5.1.12. Wertermittlungsmethode FlNr. 839

Vergleichswertverfahren
Grund- und Bodenwerte werden über das direkte bzw. indirekte Vergleichswertverfahren bewertet.

5.1.13. Ermittlung Verkehrswert / Bodenwert FlNr. 839

1) Vergleichswert Gem. Großkaro FlNr. 839, Grünland, Moor (GZ 37), Nähe Th.-Mayer-Str.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim veröffentlicht auf Anfrage für das Bewertungsgrundstück als Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für landwirtschaftl. Fläche mit einer Grünlandzahl von 45 einen Bodenrichtwert von 17 €/m².
Der Immobilienmarkt 2022 vom GAA LK RO weist unter 4.2.1 Kaufpreisspannen von Landwirtschaftsflächen für die Nachbargemeinde Amerang vier Verkaufsfälle zwischen 10,47 - 20,00 €/m² aus. In der nahegelegenen Gemeinde Bruckmühl wurden 4 Verkaufsfälle zwischen 15,45 - 26,98€/m² vermerkt.

Der Marktbericht LW 2022 des GAA LK Traunstein zeigt unter dem Punkt 5 Preisentwicklung bei landwirtsch. Flächen, 2005-2022 für das Jahr 2022 bei 59 Verkaufsfällen und einer durchschnittlichen verkaufen Fläche von 11.400 m² bei einem mittleren Preis von 10,51 €/m². Die ausgeweisen Preise sind ab 2021 geringfügig rückläufig.
In den Bodenrichtwerten für landw. Nutzgrund Landkreis Traunstein zum 01.01.2024 sind für die Zone Nord (z.B. Pittenhart, Obing, Schnaitsee) Werte von 8,97 - 21,53 €/m² bei einem Durchschnittswert von 14,50 €/m² ausgewiesen. 17,00 €/m²

Zum Wertermittlungsstichtag angepasster Bodenrichtwert **17,00 €/m²**

Anpassung an das Bewertungsgrundstück

Nr.	Datum	Größe m²	BRW €/m²	Besonderheit	Lagefaktor	Wertkorrektur Bonität	€/m²	€/m²
Richtwert s.o.		0	17,00	1,05	1,00	0,822	14,68	**14,68**

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Anpassung von Vergleichswerten (Kaufpreissammlung) nach Wertkorrektur
und nach Wertfaktor seit dem Verkauf (Besonderheit).
Bei den verwendeten Kaufpreisen handelt es sich um Flächen aus der Region.
Aus Datenschutzgründen ist die genaue Lagen und Größe nicht angegeben.

Nr.	Verkaufs Datum	Größe m² ger.	VK-Preis €/m²	Beson derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur	€/m²	€/m²
1	Jul 24	9000	14,48	1	1,00	0,974	14,099	14,10
2	Jan 24	11300	16,00	1	1,00	0,925	14,800	14,80
3	Jul 24	3200	17,00	1	1,00	1,028	17,472	17,47
4	Okt 24	4700	17,00	1	1,00	0,661	11,232	11,23
5	Jul 24	2200	10,00	1	1,00	0,949	9,487	9,49
6	Aug 24	7800	18,00	1	1,00	0,725	13,059	13,06
7	Sep 24	5400	23,18	1	1,00	0,755	17,503	17,50
8	Okt 23	9800	12,28	1,05	1,00	0,841	10,843	10,84
9	Mai 23	4600	14,90	1,05	1,00	0,712	11,132	11,13
10	Nov 23	9800	19,00	1,05	1,00	0,649	12,950	12,95
11	Dez 23	6000	11,51	1,05	1,00	1,276	15,419	15,42

Mittelwert der Vergleichswerte: **13,45**
Standardabweichung: 2,74
20,36%

Die Wertsteigerung wird auf der Grundlage der o.g. veröffentlichten Indexreihen des Gutachterausschusses Landkreis Traunstein vorgenommen. Im vorliegenden Fall erscheint nur eine geringe Anpassung notwendig.

Verkehrswert Gem. Großkarolinenfeld, Fl-Nr. 839, Grünland, Moor

Hochgerechneter Bodenrichtwert 14,68 €/m²
Berechnete Vergleichswerte im Mittel 13,45 €/m²

Durchschnittlicher Bodenwert 14,07 €/m²

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale

24090 m² x 14,07 €/m² = 338.946 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale 0 €
0 €
338.946 €

zu 1) Der Verkehrswert für FlNr. 839 (Am Theodor-Mayer-Weg) beträgt abgerundet zum 24.01.2025 338.000 €

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

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.1.14. Fotos FlNr. 839



Abb. 1: FlNr. 839 – Nördliche Grundstücksgrenze - Blick von West nach Ost (Teilfläche)



Abb. 2: FlNr. 839 – Teilfläche Gehölz, Theodor-Mayer-Straße (Blickrichtung Süden)

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 3: FlNr. 839 – Teilfläche Gehölz Blickrichtung Norden, Theodor-Mayer-Straße



Abb. 4: FlNr. 839 – Blickrichtung Ost-West – nördliche Grundstücksgrenze Hecke Nachbar)

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 5: FlNr. 839 – Östliche Grundstücksgrenze (Knick), Feldweg auf FlNr.846



Abb. 6: FlNr. 839 - südöstliches Grundstückseck, Pfostenmarkierung

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 7: FlNr. 839 ungefähre Grundstücksfläche markiert - Blick von Ost nach West

pdf-Da

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.2. Zu 2) FlNr. 939 Grünland - Am Aschachweg

5.2.1. Mikrolage FlNr. 939

Man erreicht das Flurstück über die Kolbermoorer Straße. Von dort biegt man in den Aschachweg ein und folgt diesem etwa 250 m geradeaus. Gleich nach Überquerung der Aschach biegt man nun in Richtung Norden (rechts) ab. Nach rund 240 m hat man das Bewertungsobjekt erreicht. Es liegt westlich des Feldweges FlNr. 938, welcher nur für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist.
Parallel, im direkten Anschluss zum Weg, verläuft das Bachbett der Aschach.
Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich das Flurstück Nr. 939 dadurch **neben** einem Überschwemmungsgebiet befindet (siehe Kartenausschnitt). Hierdurch können gegebenenfalls Beeinträchtigungen entstehen.
Darüber hinaus gehende Immissionen waren nicht ersichtlich.
Das Grundstück befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Die Grundstücke der unmittelbaren Umgebung werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

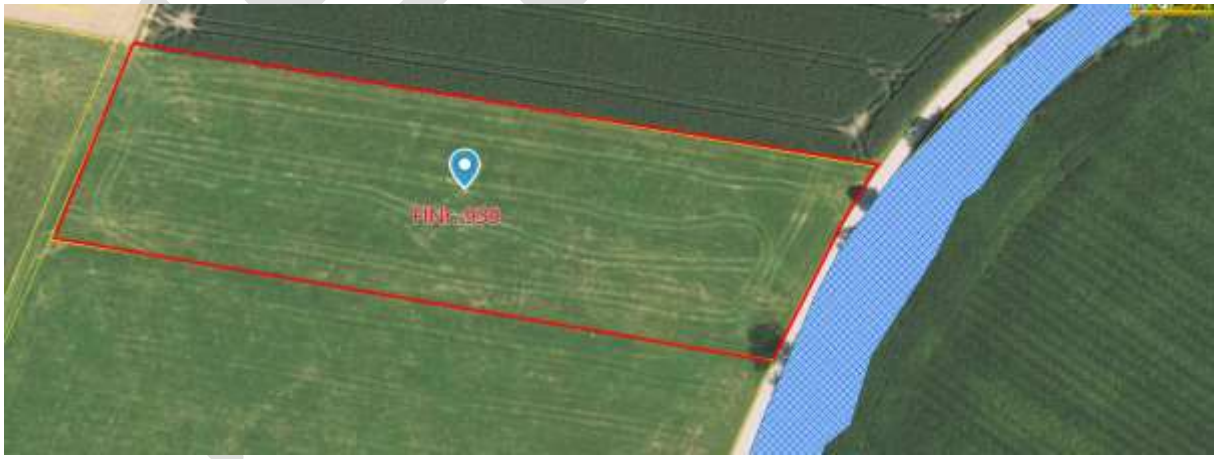
In den folgenden Luftbildern des BayernAtlas ist das Bewertungsgrundstück rot markiert.

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

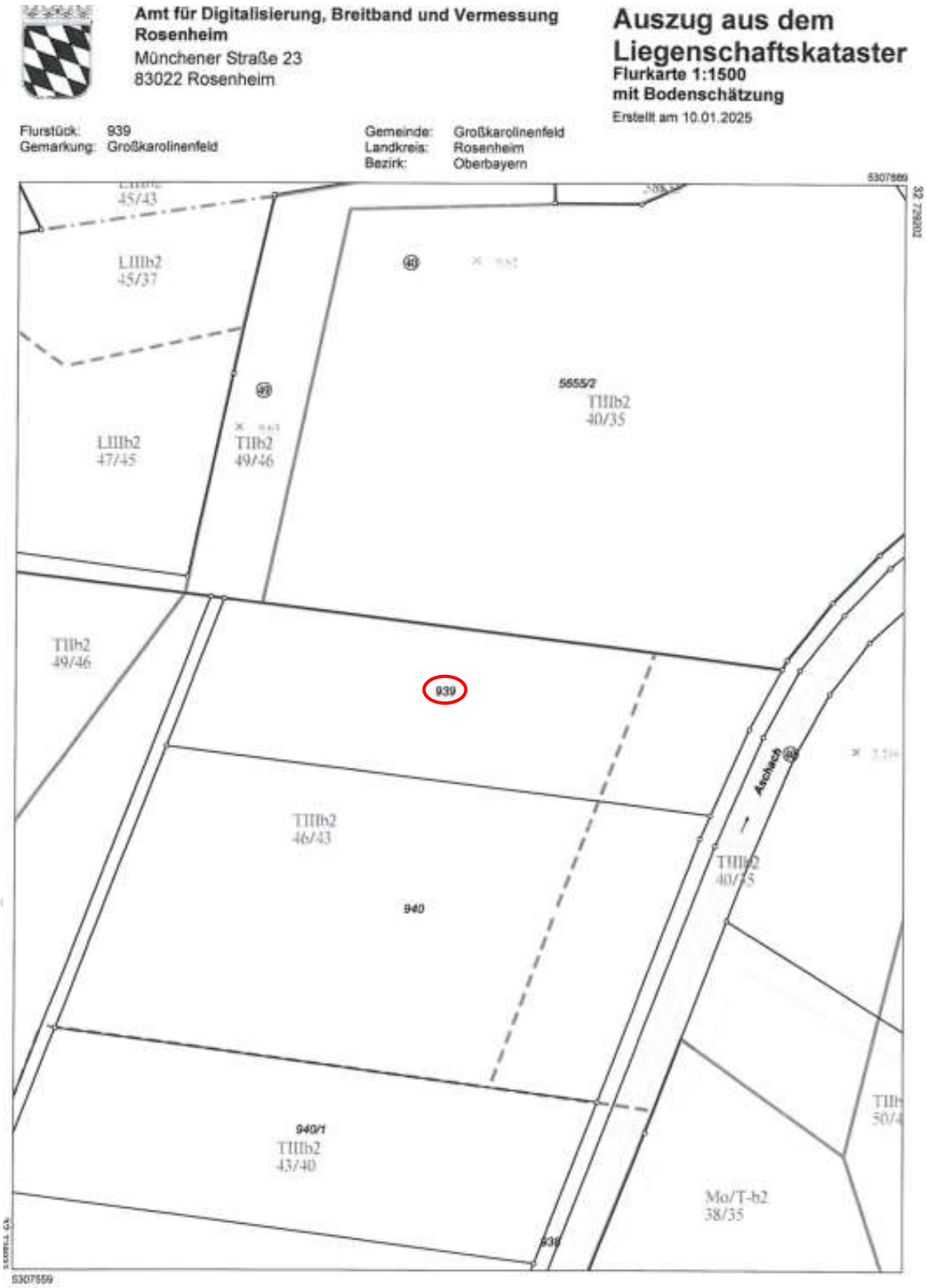


Blau kariert markierter Bereich: Überschwemmungsgebiet der Aschach, Hochwassergefahrenfläche HQ_{100}



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.2.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FlNr. 939 (nicht maßstabsgetreu)



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.2.3. Grundstücksmerkmale FlNr. 939

Das trapezähnlich geschnittene Flurstück Nr. 939 hat eine Fläche von 0,7895 ha.

Die Oberfläche ist geringfügig wellig.

Am Ortstermin wurde die Feldfläche als Grünland genutzt.

In der Natur war keine Grenzmarkierung/-pfosten zu erkennen.

Im Osten grenzt das Grundstück direkt an den Feldweg FlNr. 938 an.

5.2.4. Bodenschätzung FlNr. 939

<u>Bodenschätzung FlNr. 939:</u>

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Großkarolinenfeld Landkreis Rosenheim Bezirk Oberbayern
Lage:	Nähe Aschachweg
Fläche:	7.895 m²
Tatsächliche Nutzung:	7.895 m² Grünland
Bodenschätzung:	6.202 m² Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9°-7,0°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 2667 1.693 m² Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (III) Klimastufe 7,9°-7,0°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 35, Ertragsmesszahl 593 Gesamtertragsmesszahl 3260

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

5.2.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FlNr. 939

Liegt nicht vor.

5.2.6. Erschließung FlNr. 939

Das Flurstück ist wegemäßig über den öffentlichen Feldweg FlNr. 938 erschlossen.

5.2.7. Baurechtliche Gegebenheiten FlNr. 939

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld weist das Bewertungsgrundstück als **landwirtschaftliche Fläche** aus.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es befindet sich im **Außenbereich**.
Eine Bebauung ist daher nur im Rahmen des **§ 35 BauGB** möglich. Das Grundstück ist aktuell **nicht** bebaut.

5.2.8. Miet-/Pachtvertrag FlNr. 939

Gemäß Angaben von Herrn A. L. am Ortstermin ist das Flurstück **verpachtet**. Ein Pachtvertrag konnte nicht vorgelegt werden.
Die jährliche Pacht beträgt lt. Aussage 200 €.

5.2.9. Rechte und Belastungen FlNr. 939

Es existieren keine bewertungsrelevanten Eintragungen.

5.2.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FlNr. 939

Waren am Ortstermin nicht ersichtlich.

5.2.11. Beurteilung FlNr. 939

Das wegemäßig erschlossene Grünland befindet sich im Außenbereich in der Nähe eines Überschwemmungsgebiets.
Es handelt sich um eine noch siedlungsnahe Lage.

Die Zufahrt ist durch den direkt angrenzenden, öffentlichen Weg FlNr. 938 gesichert.

Die Wertezahlen liegen im regionalen Durschnitt.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.2.12. Wertermittlungsmethode FlNr. 939

Vergleichswertverfahren
Grund- und Bodenwerte werden über das direkte bzw. indirekte Vergleichswertverfahren bewertet.

5.2.13. Ermittlung Verkehrs / Bodenwert FlNr. 939

2) Vergleichswert Gem. Großkaro FlNr. 939, Grünland, (GZ 41, Am Aschachweg)

Der Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim veröffentlicht auf Anfrage für das Bewertungsgrundstück als Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für landwirtschaftl. Fläche mit einer Grünlandzahl von 45 einen Bodenrichtwert von 17 €/m².
Der Immobilienmarkt 2022 vom GAA LK RO weist unter 4.2.1 Kaufpreisspannen von Landwirtschaftsflächen für die Nachbargemeinde Amerang vier Verkaufsfälle zwischen 10,47 - 20,00 €/m² aus. In der nahegelegenen Gemeinde Bruckmühl wurden 4 Verkaufsfälle zwischen 15,45 - 26,98€/m² vermerkt.

Der Marktbericht LW 2022 des GAA LK Traunstein zeigt unter dem Punkt 5 Preisentwicklung bei landwirtsch. Flächen, 2005-2022 für das Jahr 2022 bei 59 Verkaufsfällen und einer durchschnittlichen verkaufen Fläche von 11.400 m² bei einem mittleren Preis von 10,51 €/m². Die ausgeweisen Preise sind ab 2021 geringfügig rückläufig.
In den Bodenrichtwerten für landw. Nutzgrund Landkreis Traunstein zum 01.01.2024 sind für die Zone Nord (z.B. Pittenhart, Obing, Schnaitsee) Werte von 8,97 - 21,53 €/m² bei einem Durchschnittswert von 14,50 €/m² ausgewiesen. 17,00 €/m²

Zum Wertermittlungsstichtag angepasster Bodenrichtwert **17,00 €/m²**

Anpassung an das Bewertungsgrundstück

Nr.	Datum	Größe m²	BRW €/m²	Besonderheit	Lagefaktor	Wertkorrektur Bonität	€/m²	€/m²
Richtwert s.o.		0	17,00	1,05	1,00	0,911	16,26	**16,26**

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

Anpassung von Vergleichswerten (Kaufpreissammlung) nach Wertkorrektur
und nach Wertfaktor seit dem Verkauf (Besonderheit).
Bei den verwendeten Kaufpreisen handelt es sich um Flächen aus der Region.
Aus Datenschutzgründen ist die genaue Lagen und Größe nicht angegeben.

Nr.	Verkaufs Datum	Größe m² ger.	VK-Preis €/m²	Beson derheit	Lage- faktor	Wert- korrektur	€/m²	€/m²
1	Jul 24	9000	14,48	1	1,00	1,079	15,623	15,62
2	Jan 24	11300	16,00	1	1,00	1,025	16,400	16,40
3	Jul 24	3200	17,00	1	1,00	1,139	19,361	19,36
4	Okt 24	4700	17,00	1	1,00	0,732	12,446	12,45
5	Jul 24	2200	10,00	1	1,00	1,051	10,513	10,51
6	Aug 24	7800	18,00	1	1,00	0,804	14,471	14,47
7	Sep 24	5400	23,18	1	1,00	0,837	19,396	19,40
8	Okt 23	9800	12,28	1,05	1,00	0,932	12,015	12,01
9	Mai 23	4600	14,90	1,05	1,00	0,788	12,335	12,34
10	Nov 23	9800	19,00	1,05	1,00	0,719	14,350	14,35
11	Dez 23	6000	11,51	1,05	1,00	1,414	17,086	17,09

Mittelwert der Vergleichswerte: **14,91**
Standardabweichung: 3,04
20,37%

Die Wertsteigerung wird auf der Grundlage der o.g. veröffentlichten Indexreihen des Gutachterausschusses Landkreis Traunstein vorgenommen. Im vorliegenden Fall erscheint nur eine geringe Anpassung notwendig.

Verkehrswert Gem. Großkarolinenfeld, Fl-Nr. 939, Grünland

Hochgerechneter Bodenrichtwert 16,26 €/m²
Berechnete Vergleichswerte im Mittel 14,91 €/m²

Durchschnittlicher Bodenwert 15,59 €/m²

Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale

7895 m² x 15,59 €/m² = 123.083 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale 0 €
0 €
123.083 €

zu 2) Der Verkehrswert für FlNr. 939 (Am Aschachweg) beträgt abgerundet zum 24.01.2025 123.000 €

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

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.2.14. Fotos FlNr. 939



Abb. 8: Zufahrt zu FlNr. 939, öffentlicher Feldweg FlNr. 938



Abb. 9: FlNr. 939 – Blick von Ost nach West

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 10: FlNr. 939 – Bestellung, nördliche Flurstücksgrenze

pdf-Da

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.3. Zu 3) FlNr. 1003: Wald, Moor - Bei der Harthauser Straße

5.3.1. Mikrolage FlNr. 1003

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des sog. „Kellermoos“.
Man erreicht das Waldgrundstück von Großkarolinenfeld aus über die Kolbermoorer Straße. Von dieser biegt man in die Harthauser Straße (FlNr. 1013) ein und fährt an einem Bagger-Fuhrbetrieb und Recyclingunternehmen vorbei, weiter geradeaus auf dem Feld-/Waldweg FlNr. 1001 in Richtung Wald. Der Weg ist nur eingeschränkt freigegeben. Es handelt sich um einen örtlichen Wander- und Radweg (Teilstrecke vom sog. „Radl-Achter“).
Vom nördlichen Waldanfang sind es noch etwa 190 m geradeaus, dann hat man das südöstliche Grundstückseck von FlNr. 1003 erreicht.

Die Zuwegung ist öffentlich.

Immissionen waren nicht ersichtlich.

Der nachfolgende Flurkartenausschnitt zeigt die Situierung. Das Bewertungsgrundstück ist orange markiert.

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

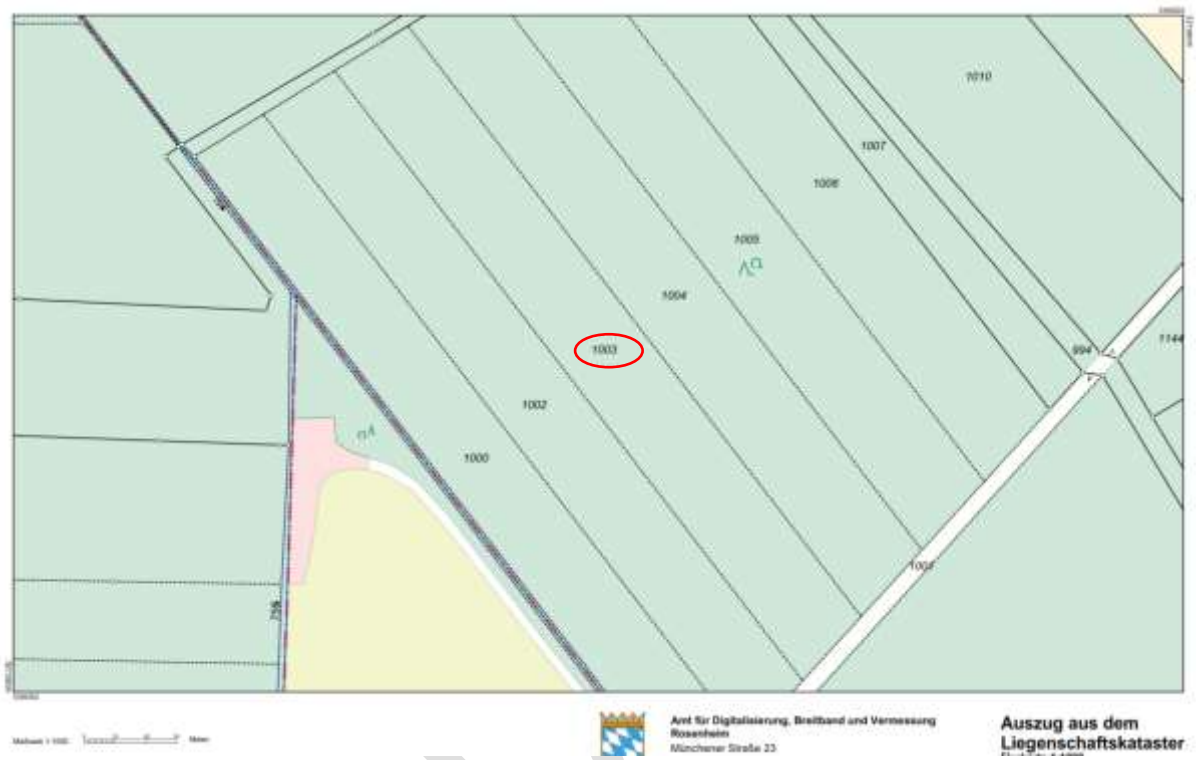


Der Kartenausschnitt des BayernAtlas zeigt die Rad- und Wanderwege der Umgebung (gelb und grün markiert):



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.3.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FlNr. 1003 (nicht maßstabsgetreu)



5.3.3. Grundstücksmerkmale FlNr. 1003

ⓘ **Hinweis**

Das Waldgrundstück war sehr unwegsam. Aus diesem Grunde konnte es nur in Teilabschnitten abgeschritten werden. Die nachfolgende Beschreibung ist daher unvollständig.

Das trapezähnlich geschnittene Grundstück verfügt über 0,6810 ha, wobei die Grundstücksgrenzen nicht abgemarkt sind.
In der Natur waren auch keine Grenzmarkierungen/-pfosten zu erkennen.

Es herrschen augenscheinlich feuchte und moorige Untergrundverhältnisse.

Im Südosten grenzt das Bewertungsgrundstück an den Weg FlNr. 1001 und im Nordwesten an den Waldweg FlNr. 999 an.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Die Fläche besteht überwiegend aus Nadelwald, überwiegend Fichten, vereinzelt existieren auch Birken und Buchen.
Der Bestand wird durchschnittlich auf 30 bis 50 Jahre geschätzt.

Das Bewertungsgrundstück wurde augenscheinlich seit mehreren Jahren nicht gepflegt und ist entsprechend unwegsam. Stellenweise ist Tot- und Schadholz durch Wind-/Schneebruch vorhanden.

5.3.4. Bodenschätzung FlNr. 1003

Bodenschätzung FlNr. 1003:

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Großkarolinenfeld Landkreis Rosenheim Bezirk Oberbayern
Lage:	Kellermoos
Fläche:	6.810 m²
Tatsächliche Nutzung:	6.810 m² Forstwirtschaftsfläche
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt

5.3.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FlNr. 1003

Etwa 2/3 der Grundstücksfläche ist als **Biotopfläche** (Flachland) ausgewiesen.
Im Allgemeinen werden hierdurch die Nutzung bzw. die Bewirtschaftung des Grundstücks eingeschränkt. Es bestehen u. U. Auflagen, die beachtet werden müssen.
Bestimmungen über gesetzlich geschützte Biotope sind im § 30 im Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) geregelt.
Mögliche Bewirtschaftungsauflagen ergeben sich aus den einschlägigen Schutzgebietsverordnungen.

Im nachfolgenden, nicht maßstabsgetreuen Kartenausschnitt des BayernAtlas ist die entsprechende Fläche hellrosa markiert.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



5.3.6. Erschließung FlNr. 1003

Das Grundstück ist **wegemäßig** erschlossen.

5.3.7. Baurechtliche Gegebenheiten FlNr. 1003

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld stellt das Bewertungsgrundstück als **Waldfläche** dar.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es befindet sich im **Außenbereich.**
Eine Bebauung ist daher nur im Rahmen des **§ 35 BauGB** möglich. Das Waldgrundstück ist aktuell **nicht** bebaut.

5.3.8. Miet-/Pachtvertrag FlNr. 1003

Gemäß Angaben von Herrn A. L. am Ortstermin ist das Flurstück **nicht** verpachtet.

5.3.9. Rechte und Belastungen FlNr. 1003

Es liegen keine bewertungsrelevanten Eintragungen vor.

5.3.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FlNr. 1003

Waren am Ortstermin nicht ersichtlich.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.3.11. Beurteilung FlNr. 1003

Das Waldgrundstück befindet sich im Außenbereich. Die Zufahrt ist durch den eingeschränkt befahrbaren, öffentlichen Weg FlNr. 1001 gesichert.
Die Größe, die Biotopteilfläche, die moorigen Untergrundverhältnisse sowie die jahrelange nicht durchgeführte Grundstückspflege wirken sich nachteilig auf die Bewirtschaftung, den Aufwuchs und damit auf den Absatz aus.

5.3.12. Wertermittlungsmethode FlNr. 1003

Vergleichswertverfahren
Grund- und Bodenwerte werden über das direkte bzw. indirekte Vergleichswertverfahren bewertet.

5.3.13. Ermittlung Verkehrs- / Bodenwert FlNr. 1003

3. Vergleichswert Gem. Großkarolinenfeld FlNr. 1003, Waldfläche, Moor

Der Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim veröffentlicht auf Anfrage für das Bewertungsgrundstück als Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für landwirtschaftl. Fläche mit einer Grünlandzahl von 45 einen Bodenrichtwert von 17 €/m².
Dieser Wert ist für das Bewertungsobjekt ungeeignet und wird entsprechend wie folgt abgeleitet.
Der Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim stellt in den Erläuterungen und ergänzenden Angaben zu den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 unter Punkt C: Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft folgendes dar:
4. Forstflächen ohne Bestockung (Landkreis 2,50 - 6,00 €/m² -> im Mittel 4,25 €/m²)

Der Immobilienmarkt 2022 vom GAA LK RO weist unter 4.2.2 Forstwirtschaftliche Flächen inklusiv der jeweils vorhandenen Bestockung für die Nachbargemeinden Vogtareuth vier Verkaufsfälle zwischen 3,06 - 7,70 €/m² aus. In der nahegelegenen Gemeinde Amerang wurden 5 Verkaufsfälle zwischen 4,00 - 9,35 €/m² vermerkt. Und für Großkarolinenfeld wurden 4 Verkaufsfälle zwischen 1,11 - 13,80 €/m² dargestellt.

Der Marktbericht Wald 2023 des GAA LK Traunstein zeigt unter dem Punkt 3 Preisentwicklung bei Waldflächen inklusiv Bestockung, 2005-2023 für das Jahr 2023 bei 26 Verkaufsfällen und einer durchschnittlichen verkauften Fläche von 13.000 m² einen mittleren Preis von 4,52 €/m². Der ausgeweisen Preis ist damit gebenüber dem Vorjahreswert von 4,94 €/m² rückläufig.
Aufgrund der vorgenannten Werte aus dem Landkreis Rosenheim ergibt sich ein Mittelwert für bestockte Flächen von gerundet: 6,00 €/m²

Zum Wertermittlungsstichtag angepasster Bodenrichtwert **6,00 €/m²**

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Anpassung an das Bewertungsgrundstück

Nr.	Datum	Größe m²	BRW €/m²	Besonderheit	Lagefaktor	Wertkorrektur	€/m²	€/m²
Richtwert s.o.		0	6,00	1,05	1,00	0	6,30	**6,30**

Anpassung von Vergleichswerten (Kaufpreissammlung) nach Wertkorrektur seit dem Verkauf und nach Wertfaktor (Besonderheit).
Bei den verwendeten Kaufpreisen handelt es sich um bestockte Waldflächen aus der Region.
Aus Datenschutzgründen ist die genaue Lagen und Größe nicht angegeben.
Eine Anpassung der Kaufpreise aus 2023 erscheint nicht notwendig, da die Preise relativ stabil sind.

Nr.	Verkaufs Datum	Größe m² ger.	VK-Preis €/m²	Besonderheit	Lagefaktor	Wertkorrektur	€/m²	€/m²
1	Okt 24	2700	7,00	1	1,00	1,00	7,00	7,00
2	Okt 24	2400	5,00	1	1,00	1,00	5,00	5,00
3	Sep 23	2100	7,25	1	1,00	1,05	7,61	7,61
4	Aug 23	1000	4,25	1	1,00	1,05	4,46	4,46
5	Apr 24	3800	5,33	1	1,10	1,00	5,86	5,86
6	Jun 24	9300	5,00	1	1,10	1,00	5,50	5,50
7	Jun 24	9500	5,00	1	1,10	1,00	5,50	5,50
						Mittelwert der Vergleichswerte:		**5,85**
						Standardabweichung:		1,09
								18,71%

Die Wertsteigerung wird auf der Grundlage der o.g. veröffentlichten Indexreihen des Gutachterausschusses Landkreis Traunstein vorgenommen. Im vorliegenden Fall erscheint keine weitere Anpassung notwendig.

Verkehrswert Gem. Großkarolinenfeld, Fl-Nr. 1003, bei Harthauser Straße, Wald, Moor

Hochgerechneter Bodenrichtwert	6,30 €/m²	
Berechnete Vergleichswerte im Mittel	5,85 €/m²	
Durchschnittlicher Bodenwert	6,08 €/m²	
Bodenwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		
bestockte Fläche:		
6810 m² x 6,08 €/m² =	41.405 €	
objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €	
	41.405 €	
zu 3) Der Verkehrswert für FlNr. 1003 (bei Harthauser Straße) beträgt abgerundet zum 24.01.2025	**41.000 €**	

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

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.3.14. Fotos FlNr. 1003



Abb. 11: FlNr. 1003, südlicher Waldbereich, Aufwuchs, Schad-/Totholz beispielhaft



Abb. 12: FlNr. 1003, Aufwuchs, Totholz beispielhaft

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 13: FlNr. 1003 – Aufwuchs, beispielhaft



Abb. 14: FlNr. 1003, Aufwuchs beispielhaft

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.4. Zu 4) FlNr. 476 Bauland u. Landwirtschaftsfläche - Nähe Max-Josef-Straße

5.4.1. Mikrolage FlNr. 476 Bauland und Landwirtschaftsfläche

Man erreicht das Flurstück Nr. 476 über die Max-Josef-Straße in Großkarolinenfeld. Von dieser zweigt zwischen dem Anwesen Hausnummer 29 und 31 der Privatweg FlNr. 476/1 ab. Am Ende des Weges befindet sich das Bewertungsobjekt.
Dieser Privatweg ist im Nordwesten mit Betonsteinpflaster angelegt und im weiteren Verlauf lediglich feldwegmäßig befestigt.
Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück ist durch ein eingetragenes Geh- und Fahrtrecht gesichert.

Das nachfolgende Luftbild des BayernAtlas zeigt die Situierung des Bewertungsgrundstücks.



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Durch das südöstlich liegende Bachbett des Erlbachs befindet sich eine Teilfläche im Hochwassergebiet HQ_{100} und im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

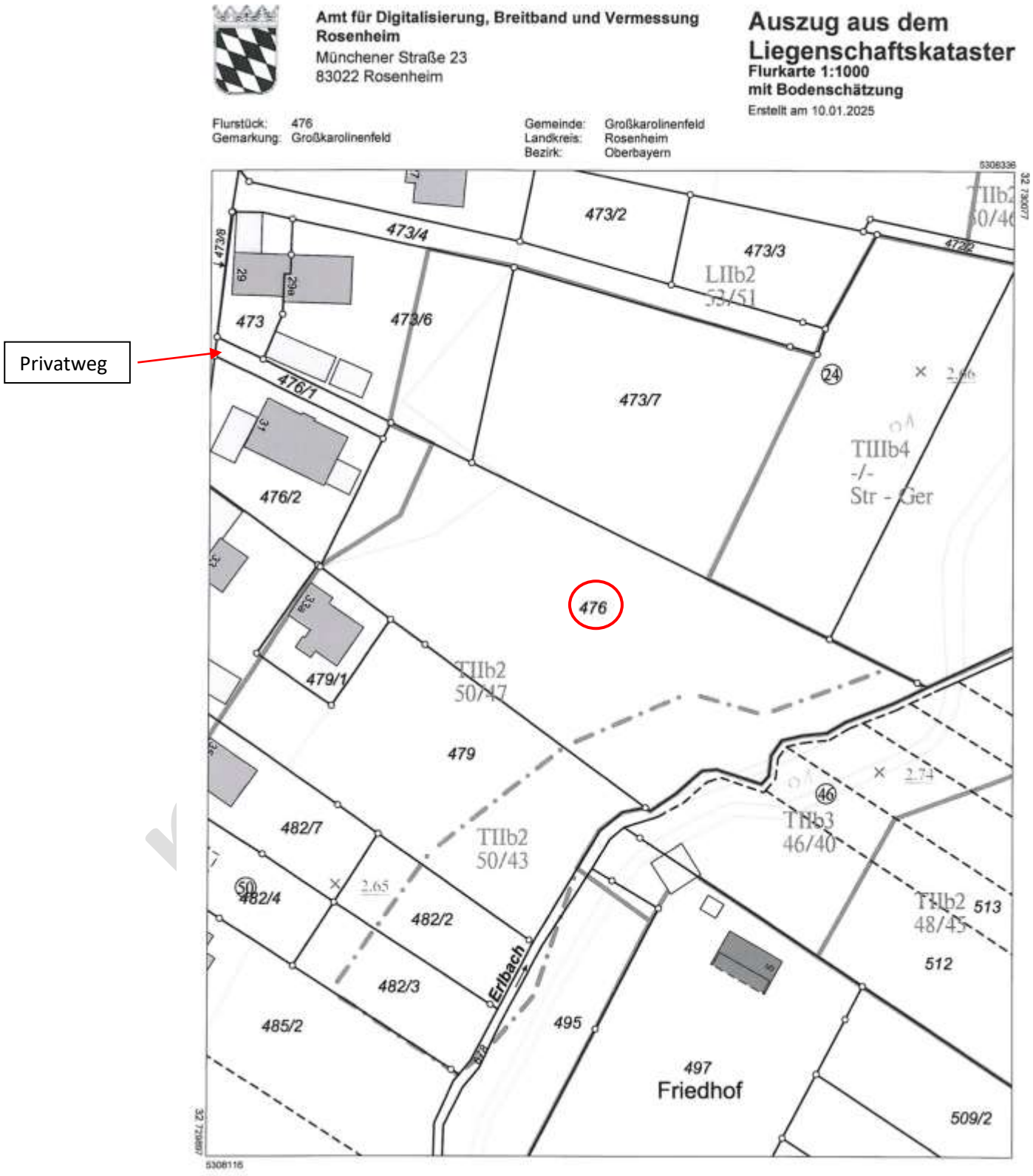
Hierdurch ist diese Teilfläche des Grundstücks von entsprechenden Immissionen betroffen.

Im nachfolgende Kartenausschnitt des BayernAtlas ist dieser Bereich hellblau-kariert markiert.



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.4.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FlNr. 476 (nicht maßstabsgetreu)



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.4.3. Grundstücksmerkmale FlNr. 476

Das abgemarkte Grundstück FlNr. 476 verfügt über eine Fläche von insgesamt 0,5094 ha.
Es bietet einen Blick auf die Natur und einen eingeschränkten Blick auf die entfernt liegenden Berge.
Die etwa 120 m Luftlinie südlich verlaufende Rosenheimer Straße ist auch im Blickfeld. Deren Verkehr ist entfernt wahrnehmbar.

Das Bewertungsgrundstück ist polygon geschnitten, wobei es sich nach Südosten etwas verbreitert. Es verfügt über eine leicht wellige Oberfläche sowie über ein geringfügiges Gefälle nach Südosten.

An der südöstlichen Grundstücksgrenze schlängelt sich das Bachbett des Erlbachs. Entlang dessen tiefer liegenden Uferrandbereichen existiert ein dünner Schilf- und Gehölzstreifen. Dieser Grundstücksabschnitt liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (siehe Karte unter Punkt. 4.4.1).

Die nordwestliche Grundstücksgrenze schließt an den Siedlungsbereich mit Wohnbebauung an.
Hier befindet sich auf einer Teilfläche des Bewertungsgrundstücks eine kleine Baumgruppe u. a. bestehend aus Esche, Buche, Eiche, Fichte, Haselnuss, sowie ein Holzgartenhaus, ein Komposter und ähnliches. Am Ortstermin wurde dieser Teilabschnitt augenscheinlich freizeit-/gartenmäßig genutzt, während die restliche Fläche mit Wiese angesät war und als Grünland diente.

Die direkt nördlich an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Flurstücke sind derzeit unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Das westlich liegende Flurstück 479/1 ist hingegen mit einem Wohnhaus bebaut, während das Flurstück Nr. 479 der Landwirtschaft dient.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.4.4. Bodenschätzung FlNr. 476

Bodenschätzung FlNr. 476:	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Großkarolinenfeld Landkreis Rosenheim Bezirk Oberbayern
Lage:	Nähe Max-Josef-Straße
Fläche:	5.094 m²
Tatsächliche Nutzung:	4.469 m² Grünland 625 m² Wohnbaufläche
Bodenschätzung:	3.515 m² Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9°-7,0°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 47, Ertragsmesszahl 1652 938 m² Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9°-7,0°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 403 Gesamtertragsmesszahl 2055

5.4.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FlNr. 476

Wie der nachfolgende Kartenausschnitt des BayernAtlas zeigt, ist ein geringer Teilabschnitt des Bewertungsgrundstücks (rosa markiert) im unmittelbaren Uferbereich des Erlbachs als **Biotop (Flachland)** ausgewiesen.

Im Allgemeinen wird hierdurch die Nutzung bzw. die Bewirtschaftung des Grundstücks eingeschränkt. Es bestehen u. U. Auflagen, die beachtet werden müssen.
Bestimmungen über gesetzlich geschützte Biotope sind im § 30 im Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) geregelt.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

Mögliche Bewirtschaftungsauflagen ergeben sich aus den einschlägigen Schutzgebietsverordnungen.



5.4.6. Erschließung FlNr. 476

Das Grundstück ist **wegemäßig** über das im Grundbuch **eingetragene Geh- und Fahrtrecht** auf dem **Privatweg FlNr. 476/1** erschlossen.

ⓘ **<u>Allgemeiner Hinweis zu Privatstraße/-wege</u>**
Privatstraßen/-wege sind nicht Eigentum der öffentlichen Hand. Sie stehen i. d. R. nicht für die Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung, es sei denn sie sind entsprechend gewidmet. Der Unterhalt, die Instandhaltung und ggfs. die Sanierung einer Privatstraße/-weges obliegt i. d. R. dem bzw. den jeweiligen Eigentümern. Ebenso die Verkehrssicherungspflicht wie Räum- und Streupflicht, Straßenreinigung usw. . Daraus resultiert eine Haftung im Schadensfall. Auch die Müllabfuhr holt die Tonnen zur Leerung im Allgemeinen nicht an der Privatstraße ab, die Behälter müssen meist an die öffentliche Straße transportiert werden.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Darüber hinaus ist zu beachten, dass bei einer Privatstraße oft Erschließungsleitungen im Straßengrundstück verlegt sind.

Die Gemeinde schreibt auf Nachfrage in ihrer Email vom 06.02.2025 hinsichtlich der **Wasser- und Kanalerschließung** folgendes:
….

- Die Grundstücke Fl.Nr. 939, 839, 1003, 476 sind durch gemeindliche Kanalleitungen und Wasserleitung nicht erschlossen. Das Grundstück Fl.Nr. 476/1 dient als Zufahrt für das dahinter liegende Grundstück Fl.Nr. 476, welches durch einen Regenwasserkanal sowie einer Wasserleitung erschlossen ist. Ob eine Dienstbarkeit zu Lasten des Grundstücks Fl.Nr. 476/2 für den Anschluss des Schmutzwassers besteht, ist uns derzeit nicht bekannt.

Der als Zufahrt dienende Privatweg FlNr. 476/1 ist an den Regenwasserkanal und die Wasserleitung angeschlossen.
Dieser **Weg** ist mit einem **im Grundbuch eingetragenen Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 476 belastet.**

In dem nachfolgenden Spartenplan des Bayerwerknetz vom 17.04.2025 ist der Privatweg FlNr. 476/1 nicht eingezeichnet.
Die blau strichlierte Linie zeigt die Stromleitungsführung.
Es ist zu entnehmen, dass demnach aktuell **kein Stromanschluss** für das Bewertungsgrundstück **FlNr. 476** existiert.
Im Spartenplan ist dargestellt, dass lediglich die Nachbargrundstücke FlNr. 476/2, FlNr. 473 sowie 473/6 an das Stromnetz angeschlossen sind.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Fazit:
Das Grundstück FlNr. 476 ist **teilerschlossen.**

5.4.7. Baurechtliche Gegebenheiten FlNr. 476

Das Grundstück ist derzeit lediglich mit einem Gartenhaus aus Holz bebaut.
Eine **Teilfläche** im Nordwesten, direkt im Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung, befindet sich im **Geltungsbereich des Bebauungsplans „Max-Josef-Straße Ost“.** Es handelt sich lt. Angabe Hr. A. L. um etwa **749** m² welche als **MD2 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO** ausgewiesen sind. Hier besteht eine Diskrepanz zwischen der in der Bodenschätzung angegebenen Wohnbaufläche mit **625** m². Auf diesbezügliche Nachfrage verwies die Gemeinde Großkarolinenfeld auf das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim. **Dieses bestätige die Wohnbaufläche mit 625 m².**

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

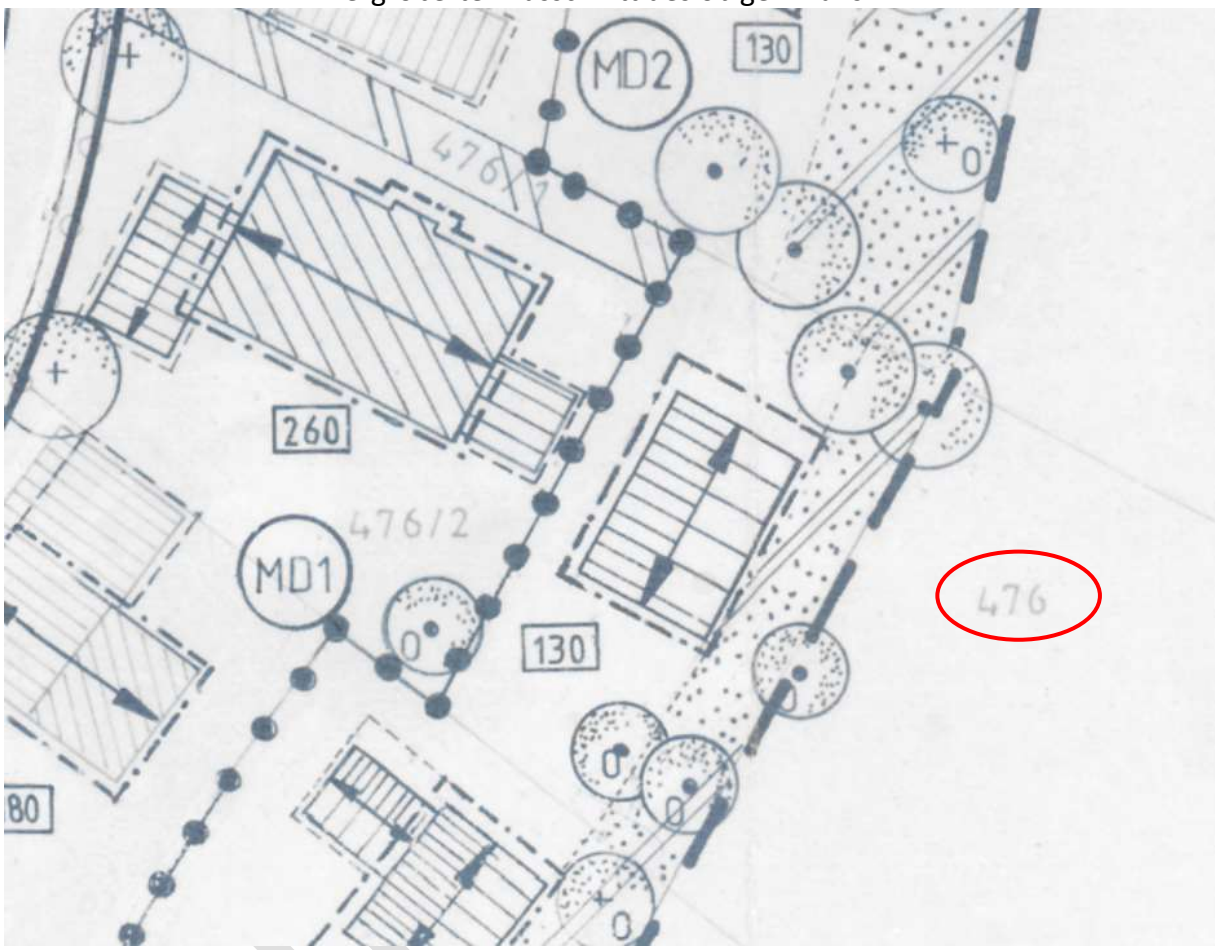
Die **restliche Grundstücksfläche** befindet sich im **Außenbereich** (**§ 35 BauGB).** Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld stellt diesen Grundstücksabschnitt als **Fläche für die Landwirtschaft** dar.

Der Bebauungsplan ist im Internet unter www.grosskarolinenfeld.de. - Unsere Gemeinde - Ortsrecht – Bauleitplanung abgeschlossene Verfahren – Max-Josef-Straße-Ost - abrufbar.
Nachfolgend ist ein Auszug des o. g. Bebauungsplans mit einigen Festsetzungen dargestellt:



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Vergrößerter Ausschnitt des obigen Plans:



<u>Einige</u> wichtige Festsetzungen, das Bewertungsgrundstück FlNr. 476 betreffend:

MD2 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
Zwingende Firstrichtung Nordost – Südwest
Max. überbaubare Grundfläche 130 m²
Baugrenzenvorgabe (Baufenster)
Private Grünfläche mit besonderen Gestaltungsauflagen, unzulässig ist die Anlage von Lagerflächen und die Anpflanzung von fremdländischen Bäumen und Sträuchern
Zu pflanzende Bäume mit Artenangabe. Die Pflanzung ist vorgeschrieben bei Erweiterung der Bauflächen oder bei der Erstellung von Ersatzbauten

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebäudeform / Gebäudehöhe
Rechteckige Grundrißform.
Längen- / Breitenverhältnis mind. 1,3 : 1,0.
Firstrichtung parallel zur Längsseite.
Traufseitige Wandhöhe im WA max. 6,00 m, im MD 1 max. 6,5 m, im MD2 max. 5,5 m, gemessen ab OK natürliches Gelände.

2. Stellplätze
Pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze.
Offene Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen ausführen.

3. Garagen
Es wird festgesetzt, daß Garagen ausnahmsweise auch einen Grenzabstand von weniger als 3 m haben dürfen, wenn Gründe der Ortsgestaltung nicht entgegenstehen.

4. Dachgestaltung
Gleichschenklige Satteldächer mit 24° bis 30°.
Bei Ergänzungen, der Form, Neigung und Farbe des bestehenden Dachs anpassen. Kleinteilige, rote oder rotbraune Dachdeckung.
Dachflächenfenster mit einer Gesamtbreite von max. 15 % der Dachlänge, max. 1,00 qm Einzelgröße; mehrere Fenster höhengleich. Maximal ein Zwerchgiebel pro 20 m traufseitiger Gebäudelänge, zulässig ab 25° Dachneigung.
Auf 10 m Länge ausgebautes Dachgeschoß sind max. zwei Dachgauben zulässig. Die Lage der Gauben ist auf den mittleren Bereich der Dachfläche zu beschränken. Mindestabstand 3 m zur Giebelwand. Die Dachgaubenbreite darf max. 1,40 m betragen. Dachgauben sind erst ab 28° Dachneigung zulässig.
Dachüberstände an den Giebelseiten mind. 1,00 m bis max. 1,80 m. Dachüberstände an den Traufseiten mind. 0,80 m. Dachüberstände an den Garagen giebelseitig 0,50 bis 1,00 m, traufseitig mind. 0,30 m.

5. Fassade
Ortstypische und in die Umgebung harmonisch einfügende Bauweise. Putzflächen mit ruhiger und weißer bis leicht getönter Oberfläche. Holzverkleidungen sind in natur bis hellbraun oder hellgrau gehaltenen Farbtönen auszuführen.

6. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

7. Einfriedungen
Keine Sockel, die über Gelände reichen. Ausschließlich Holzstaketenzäune, max. Höhe 0,90 m über OK-Gelände.

8. Hecken
Koniferen- und Thujenhecken sind unzulässig.

9. Pflanzung
Die im Planteil festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind mit den nachstehenden Arten und der Pflanzqualität H. 3xv. StU 18-20 cm zu verwirklichen.
Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Fraxinus excelsior, Esche; Prunus avium, Vogelkirsche; Quercus robur, Eiche; Sorbus aria, Mehlbeere; Sorbus aucuparia, Eberesche; Tilia cordata, Linde; Juglans regia, Nußbaum; Obstbaumhochstamm

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Der Bebauungsplan wurde aus den katasteramtlichen Lageplänen, M. 1 : 1 000, gefertigt; für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

2. Abkürzungen
BauNVO Baunutzungsverordnung
BayBO Bayerische Bauordnung
BauGB Baugesetzbuch
OK Oberkante
Fl.Nr. Flurnummer

3. Baum- und Strauchbestände sowie sonstige eigenkartierte Objekte sind nicht eingemessen und können lagemäßig abweichend dargestellt sein.

4. Kabelverteilerschränke für Stromversorgung sind in den Privatgrundstücken zu errichten und so in den Gartenzaun zu integrieren, daß sie von außen zugänglich sind.

5. Nach Auskunft der Gemeinde Großkarolinenfeld sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlasten.

6. Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei weisen eine sehr hohe Flächenbelastung auf, die Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur erforderlich machen. Es ist eine Behandlung des Niederschlagswassers von diesen Dachflächen erforderlich.

83109 Großkarolinenfeld 18. 10. 99

Keine Altlasten

5.4.8. Miet-/Pachtvertrag FlNr. 476

Gemäß den Angaben von Herrn A. L. ist das Flurstück Nr. 476 **verpachtet.**
Die Pacht beträgt 60 € im Jahr. Es ist kein Vertrag vorhanden.

5.4.9. Rechte und Belastungen FlNr. 476

Das Flurstück Nr. 476 ist mit einem **Regenwasserkanalrecht belastet.**

Im Grundbuch des Flurstücks Nr. 476/1 (Weg) sind Ver- und **Entsorgungsleitungs- sowie Geh- und Fahrtrechte zu Gunsten des Flurstücks Nr. 476** eingetragen. Der Inhalt dieser Urkunden wird daher nachfolgend an dieser Stelle dargestellt.

Gemäß **URNr. 3524S91 vom 19.12.1991** Bestellung von Grunddienstbarkeiten bestehen folgende Grunddienstbarkeiten hinsichtlich des **Regenwasserkanals:**
Auszug aus der o. g. Urkunde S. 3, 4, 5:

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

a) Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks Fl-Nr. 479 der Gemarkung Großkarolinenfeld ist berechtigt, einen Regenwasserkanal direkt an der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Grundstücken Fl-Nr. 479 und 476 der Gemarkung Großkarolinenfeld zu betreiben. Er ist daher befugt, den über das Grundstück Fl-Nr. 476 verlegten Regenwasserkanal für immer dort zu belassen.
Der genaue Verlauf des Regenwasserkanals ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, in dem der Kanal rot eingezeichnet ist.
Die Kosten der Erneuerung und Erhaltung des Kanals

werden von den Eigentümern des herrschenden und des dienenden Grundstückes zu gleichen Teilen getragen.

b) Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstückes ist berechtigt, auf dem belasteten Grundstück die Kanalleitung zu halten und zu unterhalten und zu diesem Zweck wie auch zur Vornahme von Reparaturen an der Regenwasserleitung, das dienende Grundstück zu betreten, und aufzugraben bzw. zu betreten und aufgraben zu lassen.
Soweit Aufgrabungen erforderlich sind, dürfen diese vorgenommen und erforderliche Baumaterialien auf das dienende Grundstück gebracht werden.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

c) Nach Durchführung aller Arbeiten, welche zur Unterhaltung und Erneuerung des Regenwasserkanals erforderlich werden, ist der ursprüngliche Zustand auf Kosten der Eigentümer des herrschenden und des dienenden Grundstücks unverzüglich wieder herzustellen.

Dingliche Sicherung:

Die Eintragung der vorbestellten Grunddienstbarkeit an dem dienenden Grundstück Fl-Nr. 476 der Gemarkung Großkarolinenfeld zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks Fl-Nr. 479 der Gemarkung Großkarolinenfeld in das Grundbuch an nächstoffener Rangstelle wird hiermit bewilligt und beantragt.

...

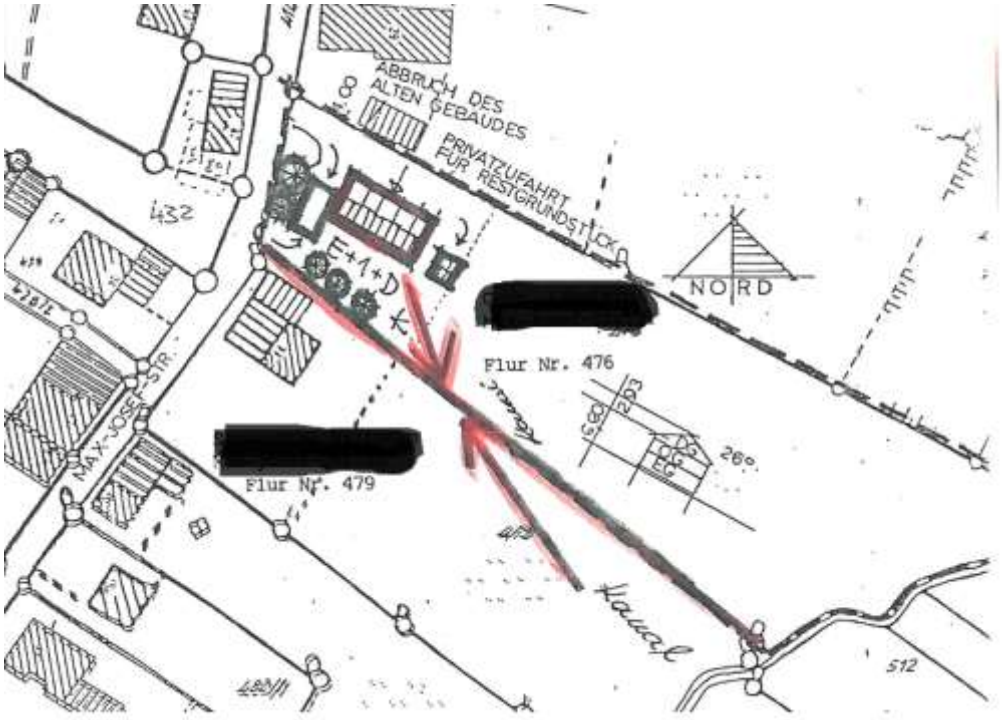
Herr als derzeitiger Eigentümer des Grundstückes Fl-Nr. 479 der Gemarkung Großkarolinenfeld räumt ebenfalls mit Wirkung für sich und seiner Rechtsnachfolge im Eigentum dem jeweiligen Eigentümer des nun herrschenden Grundstückes Fl-Nr. 476 der Gemarkung

- 5 -

Großkarolinenfeld die inhaltsgleiche Grunddienstbarkeit, wie sie unter Ziffer III. dieser Urkunde näher vereinbart wurde, ein und bewilligt und beantragt die Eintragung am nun dienenden Grundstück Fl-Nr. 479 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstückes Fl-Nr. 476 an nächstoffener Rangstelle im Grundbuch.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Der Urkunde beigefügter Lageplan (Namen sind aus Datenschutzgründen unkenntlich gemacht):



Das **Geh- und Fahrtrecht und das Ver- und Entsorgungsleitungsrecht**, ist wie folgt, geregelt:

Auszug aus der **URNr. 1638S92 vom 30.06.1992** – Messungsanerkennung und Teilerbauseinander-setzungsurkunde
IV Dienstbarkeitsbestellungen, S. 5, 6

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

VI.

Dienstbarkeitsbestellungen

Die Eigentümer des im Veränderungsnachweis neugebildeten Wegegrundstückes Fl.Nr. 476/1 der Gemarkung Großkarolinenfeld räumen hiermit dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 476/2 der und der Restfläche des Grundstückes Fl.Nr. 476 je der Gemarkung Großkarolinenfeld das Recht ein, über das Grundstück FlNr. 476/1 zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren.
Für das Geh- und Fahrtrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
Das gleiche Geh- und Fahrtrecht wird auch der Gemeinde Großkarolinenfeld unentgeltlich und unbefristet eingeräumt. Zur Sicherung dieses Rechtes ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit an dem dienenden Grundstück Fl.Nr. 476/1 der Gemarkung Großkarolinenfeld zugunsten des jeweiligen Eigentümers der herrschenden Grundstücke Fl.Nrn. 476/2 und 476 der Gemarkung Großkarolinenfeld in das Grundbuch bewilligt und beantragt.

Gleichzeitig wird zur Sicherung des Rechtes für die Gemeinde Großkarolinenfeld am Grundstück Fl.Nr. 476/1 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch bewilligt und beantragt.
Die Rechte erhalten unter sich Gleichrang. Im übrigen erhalten die Rechte in Abteilung II und III nächstoffene Rangstelle.

Entsprechend Abschn. C 3. der Haupturkunde ist der jeweilige Eigentümer von Fl.Nr. 476 berechtigt, im Falle der Bebauung des Grundstückes die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen im Grundstück Fl.Nr. 476/1 zu verlegen, für immer dort zu belassen und zur

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Vornahme von Reparaturen, Aufgrabungen gegen Wiederherstellung des früheren Zustandes vorzunehmen. Zur Sicherung dieses Rechtes wird an Fl.Nr. 476/1 eine Versorgungsleitungsdienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Fl.Nr. 476 bestellt und die Eintragung im Grundbuch im Rang nach den vorstehenden Dienstbarkeiten bewilligt und beantragt.

5.4.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FlNr. 476

Waren am Ortstermin nicht ersichtlich.

5.4.11. Beurteilung FlNr. 476

Die Zufahrt und Erschließung an den Regenwasserkanal und die Wasserleitung sind durch ein eingetragenes Geh- und Fahrtrecht und Ver- und Entsorgungsleitungsrechte auf der FlNr. 476/1 (Weg) gesichert.

Das Grundstück gliedert sich in zwei Teilbereiche:
Etwa 625 m² im Nordwesten sind als Bauland MD2 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen, bei einer max. überbaubaren Grundfläche von 130 m². Das restliche Areal liegt im Außenbereich und ist landwirtschaftliche Nutzfläche, wovon ein Teilabschnitt im Überschwemmungsgebiet liegt und als Biotop deklariert ist.
Die Bestellbarkeit ist durch die leichte Hanglage, die unregelmäßig verlaufende Südostgrenze, das Biotop und die überschwemmungsgefährdeten Bereiche beeinträchtigt. Die Wertezahlen liegen im regionalen Durchschnitt.

Die Absatzchancen werden als gut eingestuft.

5.4.12. Wertermittlungsmethode FlNr. 476

Vergleichswertverfahren
Grund- und Bodenwerte werden über das direkte bzw. indirekte Vergleichswertverfahren bewertet.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.4.13. Ermittlung Verkehrs- / Bodenwert FlNr. 476

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt laut Auskunft des Gutachterausschusses Landkreis Rosenheim zum 01.01.2024 für baureifes Land, für Wohnbaufläche, in Großkarolinenfeld (37900010), bis 2 Vollgeschosse, beitrags- und abgabenfrei 550 €/m². Die landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich (37900060) sind mit 17 €/m² vermerkt, wobei bei siedlungsnahen Flächen lt. GAA C2 mit dem 1,5 bis 5-fachen Bodenrichtwert kalkuliert werden kann. Der Bereich (37006010) angrenzend an die Max-Josef und Kolbermoorer Straße wurde mit 850 € dargestellt. Das Quartier ist relativ homogen, so dass der veröffentlichte Bodenrichtwert ohne Zu- und Abschläge verwendet werden kann. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung (2.Reihe) zur Max-Josef-Straße (Innenbereich) und des unerklärlichen Rücksprungs der Darstellung in den Bodenrichtwerten erscheint ein Bodenwertansatz, vergleichbar mit der Max-Josef-Straße, für den bebaubaren Bereich angemessen. Zwischen der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Bewertungsstichtag ist von einer Werteanpassung von ca. 5% auszugehen.

Baulandanteil:

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
850 €	5%	893 €/m²

Grundstücks-größe			
625 m²	zu	893 €/m²	558.125 €
625 m²			558.125 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen teilerschlossen, weil der Abwasserkanal, Strom, Wasser und Regenwasserkanal noch nicht auf dem Grundstück liegen (s. Erschließung). Da die Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen wurden, sind Abschläge für die fehlenden Erschließungskosten zu kalkulieren.

625 m²	-30 €/m²	-18.750 €
= Bodenwert Wohnbauland		539.375 €

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Anteil landwirtschaftliche Nutzfläche (siedlungsnahe Fläche):

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
17 €	100%	34 €/m²

Grundstücks-größe			
4469 m²	zu	34 €/m²	151.946 €
4469 m²			151.946 €

= Bodenwert landw. Fläche	151.946 €

zu 4) Der Verkehrswert für FlNr. 476 (Nähe Max-Josef-Straße) beträgt abgerundet zum 24.01.2025 **690.000 €**

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

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.4.14. Fotos FlNr. 476



Abb. 15: Weg FlNr. 476/1 – Private Zufahrt zu FlNr. 476 durch im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrtrecht

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 16: FlNr. 476 – Blick von Südosten nach Nordwesten, ungefähre nördliche Grenze, Umgebungsbebauung



Abb. 17: FlNr. 476 nordwestlicher Teilbereich mit Baumgruppierung, Holzgartenhaus

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 18a: Uferbereich zum Erlbach – südöstlicher Grundstücksabschnitt



Abb. 18b: Bachbett Erlbach (südöstlicher Grundstücksgrenzverlauf)

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 19: Teilfläche FlNr. 476 – Blick von Südosten nach Nordosten



Abb. 20: Teilfläche FlNr. 476 – Blick von Südwesten nach Osten

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 21: Teilfläche FlNr. 476, ungefähre südwestliche Grundstücksgrenze, Nachbar FlNr. 479/1

pdf-Da

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.5. FlNr. 476/1 Weg, An der Max-Josef-Straße

5.5.1. Mikrolage FlNr. 476/1 Weg

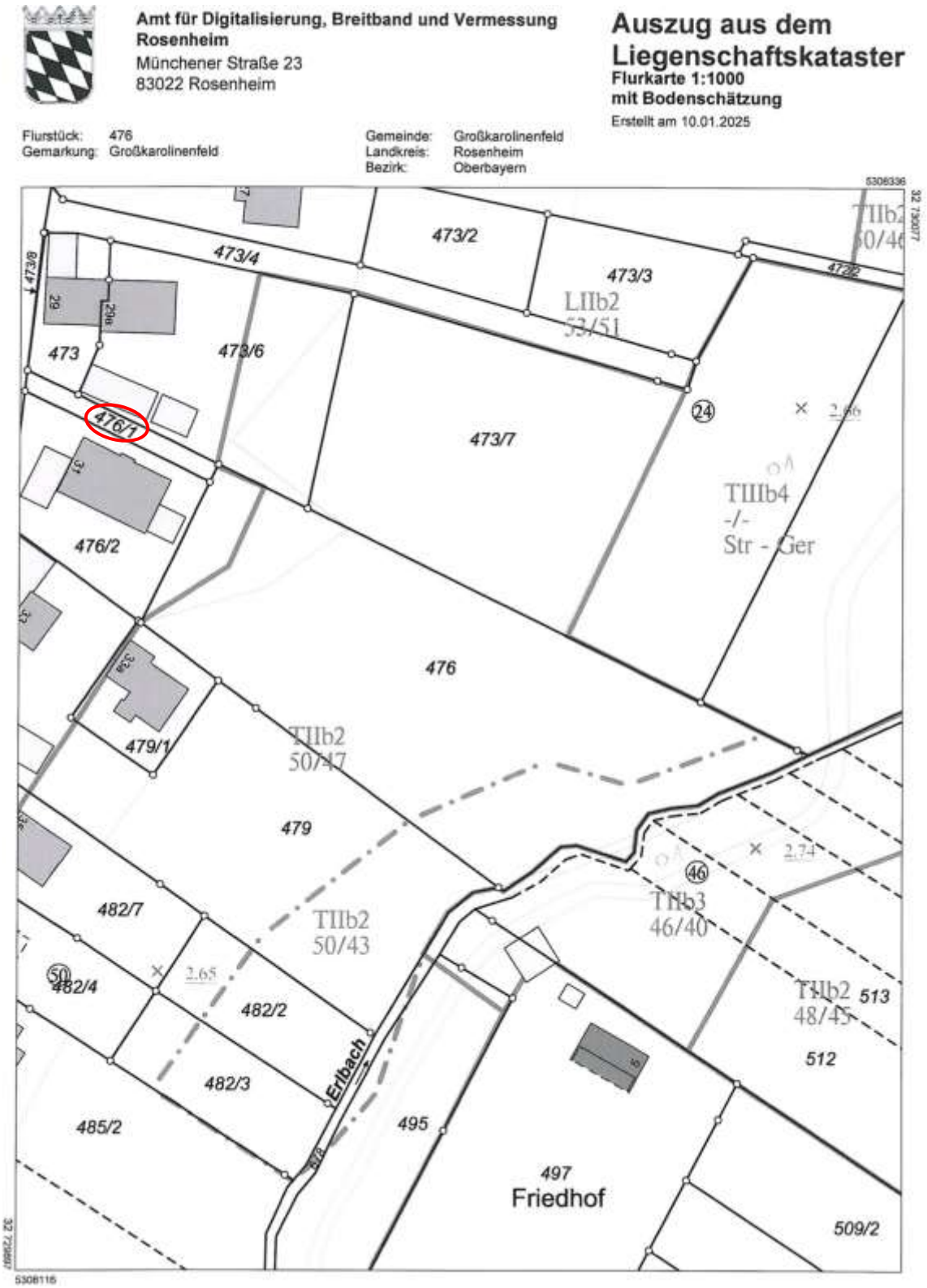
Man erreicht das Flurstück Nr. 476/1 über die öffentliche Max-Josef-Straße in Großkarolinenfeld. Von dieser zweigt zwischen dem Anwesen Hausnummer 29 und 31 der Weg FlNr. 476/1 ab.

Das nachfolgende Luftbild des BayernAtlas zeigt die Situierung des Bewertungsgrundstücks.



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.5.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster FlNr. 476/1 (nicht maßstabsgetreu)



© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.5.3. Grundstücksmerkmale FlNr. 476/1

Das abgemarkte Grundstück FlNr. 476/1 verfügt über eine Fläche von insgesamt 0,0172 ha.

Es schließt im Nordwesten direkt an die Max-Josef-Straße an und dient als Weg. Er ist im Nordwesten vollständig mit Betonsteinpflaster angelegt und im weiteren Verlauf lediglich feldwegähnlich befestigt. In diesem Bereich befindet sich links und rechts des Weges ein schmaler Grünstreifen.

Das Flurstück ist in etwa rechteckig geschnitten, wobei die nordwestliche Grundstücksgrenze leicht schräg verläuft.
An dieser Grenze befindet sich am nördlichen Eck ein Stromverteilerkasten.

Die direkt an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Flurstücke im Norden und Süden, FlNr. 473, 473/6 und 476/2, sind bebaut.

Das östlich liegende Flurstück 476 ist hingegen bisher nur mit einem Gartenhaus bebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

5.5.4. Bodenschätzung FlNr. 476/1

<u>Bodenschätzung FlNr. 476/1:</u>

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Großkarolinenfeld Landkreis Rosenheim Bezirk Oberbayern
Lage:	Nähe Max-Josef-Straße
Fläche:	172 m²
Tatsächliche Nutzung:	172 m² Wohnbaufläche
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt

5.5.5. Landschaft-/Naturschutz, Biotop FlNr. 476/1

Liegt **nicht** vor.

5.5.6. Erschließung FlNr. 476/1

Das Grundstück ist **straßenmäßig** über die ausgebaute, öffentliche Max-Josef-Straße erschlossen. Diese dient dem Ortsdurchfahrtsverkehr, ist asphaltiert und verfügt im Bereich

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

des Bewertungsobjekts über einen einseitigen Gehweg sowie über Beleuchtung.

Der als Zufahrt dienende private Weg FlNr. 476/1 ist an den gemeindlichen Regenwasserkanal und die Wasserleitung angeschlossen.

Das Grundstück FlNr. 476/1 ist somit **teilerschlossen.**

5.5.7. Baurechtliche Gegebenheiten FlNr. 476/1

Das Flurstück befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Max-Josef-Straße Ost".**

Es ist dort als **private Erschließungsstraße** gekennzeichnet.

5.5.8. Miet-/Pachtvertrag FlNr. 476/1

Gemäß den Angaben von Herrn A. L. ist das Flurstück Nr. 476/1 **nicht** verpachtet.

5.5.9. Rechte und Belastungen FlNr. 476/1

Das Flurstück ist in Abteilung II des Grundbuchs mit **Geh- und Fahrtrechten und einem Ver- und Entsorgungsleitungsrecht belastet.** Diese werden nachfolgend **rein informativ** aufgeführt:

Lfd. Nr. 2 zu 1
Geh- und Fahrtrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 476/2; gemäß Bewilligung vom 30.06.1992, Gleichrang mit Abt. II/3,4; eingetragen am 13.07.1992

Der entsprechende Auszug der o. g. Bewilligung wurde unter Punkt 5.4.9 im Gutachten dargestellt.

Lfd. Nr. 3 zu 1
Geh- und Fahrtrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 476; gemäß Bewilligung vom 30.06.1992, Gleichrang mit Abt. II/2,4; eingetragen am 13.07.1992

Der entsprechende Auszug der o. g. Bewilligung wurde unter Punkt 5.4.9 im Gutachten dargestellt.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

Lfd. Nr. 4 zu 1
Geh- und Fahrtrecht für Gemeinde Großkarolinenfeld; gemäß Bewilligung vom 30.06.1992, Gleichrang mit Abt. II/2,3; eingetragen am 13.07.1992

Der entsprechende Auszug der o. g. Bewilligung wurde unter Punkt 5.4.9 im Gutachten dargestellt.

Lfd. Nr. 5 zu 1
Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 476; gemäß Bewilligung vom 30.06.1992; eingetragen am 13.02.1992

Der entsprechende Auszug der o. g. Bewilligung wurde unter Punkt 5.4.9 im Gutachten dargestellt.

5.5.10. Sonstige wertbeeinflussende Merkmale FlNr. 476/1

Waren am Ortstermin nicht ersichtlich.

5.5.11. Beurteilung FlNr. 476/1

Das Flurstück dient als private Zufahrt und ist mit Geh- und Fahrtrechten zu Gunsten der Flurstücke Nr. 476/2, 476 und der Gemeinde Großkarolinenfeld belastet.
Zusätzlich dient es zur Erschließung des Grundstück FlNr. 476 mit Ver- und Entsorgungsleitungen, auch diese Belastung ist im Grundbuch eingetragen.
Eine anderweitige Verwendung des Flurstücks ist daher ausgeschlossen.

5.5.12. Wertermittlungsmethode FlNr. 476/1

Vergleichswertverfahren
Grund- und Bodenwerte werden über das direkte bzw. indirekte Vergleichswertverfahren bewertet.

pdf Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.5.13. Ermittlung Verkehrs- / Bodenwert FlNr. 476/1

5. Ermittlung Bodenwert, Weg, Fl-Nr. 476/1

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

Üblicherweise werden Verkehrsflächen wie Wege etc. zu Wohnbauflächen mit etwa 10-20 % (15 %)des Bodenrichtwert für Wohnbauflächen kalkuliert.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
850 €	5%	893 €/m²

Grundstücks-größe			
172 m²	zu	134 €/m²	23.048 €
0 m²	zu	€/m²	0 €
172 m²			23.048 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Grundstück erschlossen bzw. sind für die Nutzungsart Weg keine sonstigen Erschließungsmaßnahmen nötig.

172 m²	0 €/m²	0 €
0 m²	0 €/m²	0 €
= Bodenwert		23.048 €

Bodenwert:	**23.048 €**

zu5) Der Verkehrswert für FlNr. 476/1 (Weg nähe Max-Josef-Straße) beträgt abgerundet zum 24.01.2025 — 23.000 €

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

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.5.14. Fotos FlNr. 476/1



Abb. 22: FlNr. 476/1 – Weg/Zufahrtstraße Blickrichtung Nordwest-Südost



Abb. 23: FlNr. 476/1 – Blick Richtung Max-Josef-Straße

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



Abb. 24: Max-Josef-Straße – Nordwestliche Grundstücksecke von FlNr. 476/1 mit Stromverteilerkasten

pdf-Do

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

5.6. Immobilienmarktsituation

5.6.1. Allgemein

Allgemeine Preistreiber auf dem Immobilienmarkt sind die zunehmende Verknappung von frei verkäuflichem Bauland, ansteigende Grundstücks- und stark emporkletternde Baupreise sowie das geringe Angebot.

Generell beeinflussen die Zinssituation und das Preisniveau den Erwerb und den Bau einer Immobilie.
Bedeutend ist auch die Zinsentwicklung.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Januar 2025 2,9 % (www.bundesbank.de).
Die Finanzierungskonditionen für Käufer liegen im Winter 2025 laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt um die 3 %.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im Januar 2025 bei 2,3% (de.statista.com).
Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im Januar 2025 6,4 %. In Bayern lag sie bei 4,2 % (de.statista.com).

Die Problematik von Flüchtlingsströmen, Energieengpässen und die Folgen des globalen Klimawandels betreffen ganz Europa. Die daraus resultierenden finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen sind enorm.

Darüber hinaus hat Deutschland das Problem des Fachkräftemangels zu lösen und mit einer schwachen Wirtschaftsleistung zu kämpfen. Wie und ob deutsche Wirtschaftszweige diese Schwierigkeiten langfristig meistern, wird sich zeigen.
Eine eventuelle Insolvenzwelle würde sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer auswirken.
Der Immobilienmarkt reagiert zeitverzögert.
Viele Wohninvestoren sind verunsichert. Sie verhalten sich zurückhaltend und abwartend. Das hat i. d. R. eine längere Vermarktungsdauer zur Folge.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Neben einer merklichen Reduzierung der Bautätigkeit auf dem Wohnsektor aufgrund gestiegener Zinsen, Kürzung von Fördermitteln, Neueinführung von Gesetzen sowie emporkletternder Bau- und Rohstoffpreise werden nach jahrelangem Preisanstieg vielfach nicht mehr Preise wie in den Jahren 2020 bis 2022 erzielt.

Stand Winter 2025

5.6.2. Landwirtschaftliche Nutzflächen allgemein

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

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

Allgemein gilt der Grundsatz, dass für Ackerland höhere Preise zu erzielen sind, als für Grünland.
Generell sind groß geschnittene, zusammenhängende Feldstücke ökonomischer zu bewirtschaften als kleine, spitz oder schräg zulaufende Flächen. Letztere benötigen einen höheren Zeitaufwand.
Im Übrigen sind kleinere Flächen oftmals zur Vergrößerung der Felder von direkt angrenzenden Grundstückseigentümern von Interesse.

5.6.3. Holz/Wald

Generell setzen der Klimawandel und die damit verbundenen langen Trocken-/Hitzeperioden, Stürme und der Borkenkäfer den Waldbeständen in Bayern zu und stellen Waldbesitzer vor große Herausforderungen.

Insgesamt betrachtet ist das Kaufangebot an Waldflächen überschaubar. Denn Waldflächen werden traditionsgemäß eher vererbt als verkauft. Waldbewirtschaftung erfordert Fachkenntnisse und den Einsatz spezieller Maschinen.

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

pdf-Datei

Die Veräußerung von Waldflächen über 1 ha ist genehmigungspflichtig.
Kleine Waldflächen von unter 3.000 m² werden vielfach von Privatanlegern nachgefragt, um ihren persönlichen Holzbedarf zu decken. Diese haben i. d. R. ein besonderes Erwerbsinteresse und sind oft bereit, hohe Preise dafür zu bezahlen. Doch je kleiner der Wald, desto unrentabler ist die Bewirtschaftung, zusammenhängende Fläche von zehn Hektar sind erstrebenswerter.

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

Laut dem Immobilienmarktbericht Wald 2023 und Orientierungswerte für Waldboden 01.01.2024 des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein *haben Wälder an moorigen Standorten unabhängig vom schlechten Wuchs und der ungünstigen Bewirtschaftungsmöglichkeiten vielfach Preise erzielt, die weit über dem wirtschaftlichen Ertragswert der Flächen liegen….*
…. Ab 2023 ist wieder eine absteigende Tendenz bei den Kaufpreisen für Waldflächen erkennbar…

Laut Internetveröffentlichung der Waldbesitzervereinigung Rosenheim WBV Nr. III/2024 sind durch Schneebruch- und Windwurfschäden des Vorjahres enorme Holzmengen auf dem Markt. Die Sägewerke sind aktuell gut mit Rundholz versorgt und haben mit konjunkturbedingten Absatzschwierigkeiten der Bauwirtschaft zu kämpfen.

Die Preise für Energieholz/Waldhackgut sind saisonabhängig. Nachfrage nach ofenfertigem Brennholz ist vorhanden, während der Absatz von Stammware momentan eher schwierig ist.
Die Preise für Brennholz hängen oftmals stark von langjährigen Geschäftsbeziehungen ab.

Bayernweit besteht ein großer Befallsdruck durch Borkenkäfer. Die Waldbesitzervereinigung berichtet in ihrer aktuellen Internetveröffentlichung im Februar 2025, dass weiterhin ein Rundholzpreisgefälle von Nord-Süd herrscht und die

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

Erwartungen in der Bauwirtschaft negativ sind. Es sei daher keine signifikante Schnittholzpreiserhöhung zu erwarten.
Stand Sommer 2024/Winter 2025

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

6. Verfasserklausel

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

Traunstein, den 22.04.2025

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

pdf-Datei

© by Wolfgang Abel, Grabenstraße 3a, 83278 Traunstein
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden