

# **G U T A C H T E N**

## **Über die Ermittlung des Verkehrswertes** (im Sinne des § 194 BauGB)

**Erbaurechtsgrundstück im Außenbereich  
Fl.-Nr. 807, Gemarkung Feldkirchen**



**Wertermittlungsstichtag 03.04.2025**

**Verkehrswert (lastenfrei)**

**924.000,00 €**



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär  
Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau  
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.  
Zuständig: IHK Nürnberg.

Grassau, den 17.09.2025

Exemplar 5 von 5  
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

## Inhaltsverzeichnis

<b>ÜBERSICHTSBLATT</b> .....	4
<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN</b> .....	5
1.1    Gegenstand der Bewertung.....	5
1.2    Auftraggeber.....	5
1.3    Zweck der Bewertung .....	5
1.4    Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	6
1.5    Ortsbesichtigung / Teilnehmer .....	6
1.6    Grundbuchdaten .....	6
1.7    Erbaurecht / Erbaurechtsvertrag .....	7
1.8    Baulastenverzeichnis.....	12
1.9    Unterlagen .....	12
1.10    Zuständige Verwaltungsbehörde .....	12
<b>2. LAGE</b> .....	13
2.1    Standort und Umfeld.....	13
2.2    Verkehrsanbindung.....	14
2.3    Immissionen / Beeinträchtigungen .....	15
<b>3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> ....	15
3.1    Zuschnitt / Form / Maße .....	15
3.2    Beschaffenheit / Grundstücksbeschrieb .....	15
3.3    Erschließung .....	16
3.4    Baurechtliche Situation .....	16
3.5    Denkmalschutz.....	17
3.6    Altlasten.....	17
<b>4. BEURTEILUNG</b> .....	18
<b>5. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS</b> .....	19
<b>6. WERTERMITTLUNG</b> .....	19
6.1    Bodenwert.....	19
<b>7. VERKEHRSWERT</b> .....	23

**Anlagen:**

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.3
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Grundbuchauszug	A5.1 – A5.6
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	A6

Das Gutachten hat 24 Seiten, 6 Anlagen mit 14 Seiten.

## ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Erbbaurechtsgrundstück im Außenbereich, Oed 1 und 2, 83620 Feldkirchen-Westerham Fl.-Nr. 807, Gemarkung Feldkirchen, zu 1.593 m <sup>2</sup>
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Rosenheim vom 04.12.2024
Bewertungsstichtag:	03.04.2025
Qualitätsstichtag:	03.04.2025
Bodenwert:	rd. 924.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>924.000,00 €(lastenfrei)</b>

### Hinweis:

- Der Verkehrswert wird im Rahmen der Zwangsversteigerung ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs ermittelt.  
Somit wird das Erbbaurecht bzw. die Belastung durch das Erbbaurecht nicht wertmäßig im Verkehrswert berücksichtigt.

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Erbbaurechtsgrundstück, Fl.-Nr. 807, Gemarkung Feldkirchen, Oed 1 und 2, 83620 Feldkirchen-Westerham.

#### **Hinweis:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Erbbaurechtsgrundstück im Außenbereich. Im Grundbuch von Feldkirchen, Blatt 1897 ist in Abt. II unter lfd. Nr. 5 das Erbbaurecht eingetragen. Demzufolge stehen die vorhandenen baulichen Anlagen im Eigentum der Erbbauberechtigten und nicht im Eigentum des Erbbaurechtsgebers.

Es ist zu beachten, dass bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren, die Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs, somit auch das Erbbaurecht, unberücksichtigt bleiben. Es wird somit auf Grund der Regelungen im Zwangsversteigerungsverfahren der unbelastete Verkehrswert (lastenfrei) ermittelt. In einem separaten Anschreiben an das Amtsgericht Rosenheim wird die Belastung durch das Erbbaurecht wertmäßig beurteilt und dem Amtsgericht Rosenheim mitgeteilt.

### 1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Rosenheim, Geschäftszeichen 801 K 65/24, mit Schreiben vom 04.12.2024 beauftragt.

### 1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

#### **Hinweis:**

Das Gutachten darf nicht für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

#### **1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag**

Wertermittlungsstichtag ist der 03.04.2025, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

#### **1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer**

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung erfolgte am 03.04.2025 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin war zeitweise der Schuldner anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung wurde der vorliegende Lageplan stichpunktartig überprüft. Es wurden keine Maßprüfungen, keine Prüfung der Bodenqualität oder dergleichen durchgeführt. Die Außenbesichtigung erstreckte sich auf das Grundstück Fl.-Nr. 807, Gemarkung Feldkirchen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

#### **1.6 Grundbuchdaten**

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 29.10.2024 beigefügt:

- Amtsgericht Rosenheim, Grundbuch von Feldkirchen, Blatt 1897

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II sind dem beigefügten Grundbuchauszug zu entnehmen.

#### Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Der beigefügte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

## 1.7 Erbaurecht / Erbaurechtsvertrag

Im Gutachten wurde bereits darauf hingewiesen, dass das in Abt. II des Grundbuchs vorgetragene Erbaurecht wertmäßig auf Grund der Bewertung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt bleibt. Nach sachverständiger Sicht ist es jedoch erforderlich, informativ den Inhalt des Erbaurechtsvertrages vom 24.02.1993 wiederzugeben.

Im Folgenden werden stichpunktartig relevante Regelungen des Erbaurechtsvertrages wiedergegeben. Hinsichtlich des genauen Wortlautes wird jedoch auf den Erbaurechtsvertrag verwiesen.

- Vertragsdauer: Das Erbaurecht wird bis zum 31.12.2052 eingeräumt.
- Verwendungszweck: Auf den Erbaugrundstücken befindet sich bereits eine Golfanlage (18-Loch-Golfanlage), welche unter Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellt wurde, insbesondere 18 Spielbahnen unter Einbeziehung natürlicher und künstlich geschaffener Hindernisse. Den Spielflächen zugeordnet sind das auf Flst. 807 aufstehende Gebäude (Wohn- und Clubhaus), eine Maschinenhalle, Schutzhütten, Gerätehallen, Caddyhaus, Driving-Range mit Abschlag, Parkplätze, Brücken und sonstige zur Golfanlage gehörende Einrichtungen. Der Erbauberechtigte ist berechtigt, diese Bauwerke auf dem Grundstück zu belassen und weitere Bauwerke wie Brücken, Schutzhütten, Gerätehallen, Maschinenhallen und Personalwohnungen auf dem Erbaugrundbesitz zu errichten.

Der nicht bebaute Teil der Grundstücke darf über die vorstehend erwähnten, bereits in der Natur erstellten Anlagen für weitere Anlagen verwendet werden, die dem Verwendungszweck der bereits vorhandenen Bauwerke dienen.

- Versicherung: Der Erbauberechtigte ist verpflichtet, die Gebäude und sonstigen Anlagen zum gleitenden Neuwert in Höhe des vollen Wiederherstellungswertes gegen Brand- und Sturmschäden auf eigene Kosten zu

versichern. Die Versicherung muss während der ganzen Dauer des Erbbau-rechts aufrecht erhalten werden.

Werden die Gebäude- und/oder sonstigen Anlagen ganz oder teilweise zerstört, so sind sie ohne schuldhaftes Zögern vom Erbbauberechtigten wiederherzustellen, soweit die Versicherungsleistungen oder andere Entschädigungen ausreichen und soweit die Wiederherstellung dem Erbbauberechtigten zumutbar ist.

- Öffentliche Lasten: Sämtliche auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht ab dem Tag der Besitzübergabe (vgl. VI.1) auf die Dauer des Erbbaurechts anfallenden öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben einschließlich der Erschließungsbeiträge und sonstigen Erschließungskosten, insbesondere nach dem Baugesetzbuch, dem Kommunalabgabengesetz und den einschlägigen Satzungen, hat der Erbbauberechtigte zu tragen, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Daneben hat der Erbbauberechtigte die für die Erbbaugrundstücke anfallenden Grundsteuern zu zahlen.
- Belastungsbeschränkung: Zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder einem Dauerwohn- und -nutzungsrecht, bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dies gilt auch für jede Änderung des Inhalts der genannten Belastungen, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts darstellt.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Gläubiger von Grundpfandrechten die vom Erbbauberechtigten am Erbbau-recht bestellt werden – und, wenn sie durch Teilabtretung mehreren Gläubi-gern zustehen sollten, jedem dieser Gläubiger –

- a) ohne Zustimmung des Gläubigers keinen Rechten den Vorrang oder den Gleichrang mit dem Erbbauzins einzuräumen;

- b) im Falle einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts den jeweiligen Erbbauzins (auch durch Erhöhung neue Erbbauzinsen) hinsichtlich der künftig fällig werdenden Raten bestehen zu lassen, also nicht kapitalisieren zu lassen und nur hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsraten Befriedung nach den Bestimmungen des ZVG zu verlangen. Der Eigentümer stimmt bereits jetzt einem Antrag des Gläubigers gemäß § 59 Abs. 1 ZVG zu. Er bevollmächtigt den jeweiligen Gläubiger, mit dem Ersteher eine Vereinbarung gemäß § 91 Abs. 2 ZVG in seinem Namen zu treffen;
  - c) aus dem zu seinen Gunsten zur Eintragung gelangenden Vorkaufsrecht keinen Wertersatz zu verlangen und auf Erlöszuteilung zu verzichten, soweit er keinen rückständigen Erbbauzins zum Verfahren angemeldet hat;
  - d) das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück nur unter der Bedingung zu veräußern, dass der Erwerber in diese Vereinbarungen eintritt.
- 
- Veräußerungsbeschränkung: Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teils bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dies gilt jedoch nicht für den Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter. Die Zustimmung zur Veräußerung setzt voraus, dass der Erwerber in sämtliche Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag in notarieller Form eintritt.
  - Heimfall: Der jeweilige Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder von ihm zu bezeichnende Dritte zu verlangen – Heimfallanspruch -, wenn der Erbbauberechtigte oder einer seiner Rechtsnachfolger
    - a) in Konkurs gerät, das Vergleichsverfahren zur Abwendung des Konkurses eröffnet wird oder die Eröffnung des Konkurses mangels Masse abgelehnt wird oder wenn die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des Erbbaurechts eingeleitet wird;
    - b) mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von mindestens 2 Jahresraten in Rückstand gerät,

c) sonstige wesentliche Vertragspflichten trotz zweimaliger Abmahnung und Einräumung angemessener Nachfristen nicht erfüllt.

Nach Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungs- und Teilerbbaurechte gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend für den jeweiligen Wohnungs- und Teilerbauberechtigten und das jeweilige Wohnungs- und Teilerbbaurecht.

- **Ablauf des Erbbaurechts:** Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so fallen die Bauwerke und sonstigen Anlagen den Grundstückseigentümern zu, die hierfür den Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu leisten haben. Diese Entschädigungen betragen jeweils 100 % - hundert vom Hundert – des Verkehrswertes der jeweiligen Bauwerke und Anlagen. Schuldner der Entschädigung ist der jeweilige Eigentümer derjenigen Grundstücke, auf welchen die Bauwerke und Anlagen vorhanden sind. Für die Ermittlung des Wertes gilt Abschnitt 6 Abs. 3. entsprechend.

Die Grundstückseigentümer können ihre Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung bei Beendigung des Erbbaurechts dadurch abwenden, dass sie dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks verlängern; lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so vermindert sich der Entschädigungsanspruch auf 50 % - fünfzig vom Hundert – des Verkehrswertes der Bauwerke und Anlagen. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungs- pflicht wiederholt verlängert werden.

- **Vorkaufsrecht:** Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaurechts an den Erbbaugrundstücken, der Erbbauberechtigte räumt den jeweiligen Eigentümern der Erbbaugrundstücke an dem Erbbaurecht je das dingliche Vorkaufsrecht gemäß § 1094 BGB für alle Verkaufsfälle ein. Für das den Grundstückseigentümern eingeräumte Vorkaufsrecht gilt § 513 BGB. Auch im übrigen gelten für diese Vorkaufsrechte die gesetzlichen Bestim- mungen. Die Vorkaufsrechte sind in das Grundbuch einzutragen.

- Erbbauzins E.: Der Erbbauzins beträgt für die Zeit 01.01.1993 – 31.12.1999 jährlich DM 74.000,00 – Deutsche Mark vierundsiebzigtausend – ab 01.01.2000 jährlich DM 110.000,00 – Deutsche Mark einhundertzehntausend -.

**Hinweis:**

**Der angegebene Erbbauzins ist für das Bewertungsgrundstück und weitere Grundstücke bewilligt.**

**Es ist dem Sachverständigen nicht bekannt, welcher Anteil des Erbbauzinses auf Fl.-Nr. 807 entfällt.**

Schuldrechtliche Erbbauzinsanpassung: Als schuldrechtliche Verpflichtung, die nicht in das Grundbuch einzutragen ist, wird folgendes vereinbart.

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden (oder seinem Rechtsnachfolger) amtlich festgestellte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Verbrauchsschema 1985=100) im Vergleich zu dem für den Monat Januar 1999 ermittelten Index, erhöht oder ermäßigt sich der Erbbauzins im gleichen Verhältnis. Eine Änderung bleibt außer Betracht, wenn sich der Lebenshaltungskostenindex um weniger als 10 % ändert. Der erhöhte oder ermäßigte Erbbauzins ist erstmalig für den Fälligkeitstermin zu bezahlen, der dem Monat folgt, in dem sich der Lebenshaltungskostenindex um 10 % erhöht oder vermindert hat. Nach Änderung des Erbbauzinses aufgrund der vorstehenden Wertsicherungsklausel ändert sich der Erbbauzins erneut bei einer Änderung des Lebenshaltungskostenindex um 10 % nach oben oder unten.

Bei einer Umstellung auf eine neue Indexbasis gilt die neue Indexreihe von ihrer amtlichen Veröffentlichung an.

- Erweiterung des Erbbaurechts: Für den Fall, dass die Grundstückseigentümer Grundstücke hinzuerwerben, welche derzeit nicht in ihrem Eigentum stehen, in die Golfanlage jedoch einbezogen sind und derzeit kraft schuldrechtlicher Vereinbarungen, wie Pachtverhältnissen usw. genutzt werden, verpflichten sie

sich, sofort nach Erwerb der Grundstücke das Gesamterbaurecht auf die Grundstücke zu erweitern.

**Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Regelungen im Vorangegangen nur stichpunktartig wiedergegeben wurden und somit hinsichtlich des genauen Wortlauts der Erbbaurechtsvertrag zu berücksichtigen ist.**

### **1.8 Baulistenverzeichnis**

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulistenverzeichnis vor.

### **1.9 Unterlagen**

- Lageplan des Vermessungsamtes Rosenheim
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Rosenheim, Grundbuch von Feldkirchen
- Erbbaurechtsvertrag vom 24.02.1993
- Auskunft der Gemeinde Feldkirchen-Westerham
- Auskunft des Landratsamtes Rosenheim
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

### **1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde**

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Ollinger Str. 10, 83620 Feldkirchen-Westerham,  
Telefon 08063 / 9703-0.

## 2. LAGE

### 2.1 Standort und Umfeld

#### Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham gehört zum Landkreis Rosenheim, der im Südosten des Regierungsbezirks Oberbayern liegt.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Feldkirchen-Westerham zum Bewertungsstichtag über ca. 11.000 Einwohner. Der Landkreis Rosenheim hat ca. 259.000 Einwohner.

Im Landkreis Rosenheim waren mit Stand März 2025 ca. 4.830 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,8 %. Der Bundesdurchschnitt betrug mit Stand März 2025 ca. 6,4 %.

#### Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist im Außenbereich der Gemeinde Feldkirchen-Westerham gelegen. Die Zufahrtsstraße ist eine Sackgasse, asphaltiert und in beide Fahrtrichtungen befahrbar. Gehwege sind nicht vorhanden. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sind nicht vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück ist von den Grundstücken des Golfplatzes und Landwirtschaftsflächen umgeben.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Grundschulen, Mittelschule sowie Kindergärten usw. sind in Feldkirchen-Westerham vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen in den umliegenden Gemeinden, im ca. 8,5 km entfernten Bruckmühl, im ca. 15 km entfernten Bad Aibling bzw. im ca. 27 km entfernten Rosenheim.

## 2.2 Verkehrsanbindung

Das Zentrum von Feldkirchen-Westerham ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 2 km in südlicher Richtung gelegen. Vom Bewertungsobjekt aus ist die Anschlussstelle Weyarn an die A8 München/Salzburg in südlicher Richtung nach ca. 9 km bzw. in einer Fahrzeit von ca. 12 Minuten erreicht. Das ca. 27 km entfernt gelegene Autobahndreieck Inntal mit Anschluss an die A93 Richtung Innsbruck/Kufstein ist vom Bewertungsobjekt in südöstlicher Richtung nach einer Fahrzeit von ca. 25 Minuten erreichbar. Das ca. 40 km entfernte Zentrum von München ist in nordwestlicher Richtung über die A8 in ca. 45 Fahrminuten mit dem Kfz erreicht. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Haltestellen Raiffeisenbank und Hotel Mareis sind vom Bewertungsobjekt jeweils in einer Entfernung von ca. 1,4 km gelegen. An beiden Haltestellen verkehrt zu eingeschränkten Zeiten die Buslinie 277, mit welcher in einer Fahrzeit von ca. 13-16 Minuten die Haltestelle Aying bzw. in einer Fahrzeit von ca. 25-45 Minuten der Bahnhof Bad Aibling bzw. in einer Fahrzeit von ca. 2-5 Minuten die Haltstelle Feldolling angefahren werden kann. Zudem verkehrt an der Haltestelle Hotel Mareis zu sehr eingeschränkten Zeiten (1-2x wochentags) die Buslinie 276, mit welcher in einer Fahrzeit von ca. 12 Minuten die Haltestelle Aying bzw. in einer Fahrzeit von ca. 24 Minuten der Bahnhof Bad Aibling bzw. in einer Fahrzeit von ca. 2 Minuten die Haltstelle Westerham erreicht werden kann. Die Haltestellen Bahnhof Westerham und Bahnhof Feldolling sind vom Bewertungsobjekt jeweils in einer Entfernung von ca. 3 - 3,5 km gelegen. An den Haltestellen Westerham und Feldolling besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Mit der Bayerischen Regiobahn ist der Bahnhof von Rosenheim in einer Fahrzeit von ca. 27-33 Minuten direkt zu erreichen. Der Münchener Hauptbahnhof ist mit Umstieg in ca. 40-85 Minuten anfahrbar. Weiter besteht an der Haltestelle Aying Anschluss an die S-Bahnlinie S5, mit welcher in einer weiteren Fahrzeit von ca. 38-40 Minuten der Hauptbahnhof von München angefahren werden kann. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist mäßig.

Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen von München in ca. 70 km Entfernung. Dieser ist mit dem Kraftfahrzeug in einer Fahrzeit von ca. 60 Minuten zu erreichen. Der Flughafen von Salzburg liegt in ca. 103 km Entfernung und ist in ca. 80 Minuten anzufahren.

### **2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen**

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt. In Bezug auf die Lärmbelastung weist der Sachverständige daraufhin, dass gemäß Bayern Atlas – Kartierung zu Lärm keine wertrelevante Belastung ausgewiesen wird.

## **3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **3.1 Zuschnitt / Form / Maße**

Das Grundstück Fl.-Nr. 807, Gemarkung Feldkirchen, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 1.593 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Das Grundstücksniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

### **3.2 Beschaffenheit / Grundstücksbeschrieb**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Gebäude mit Golfclubsekretariat sowie den Clubhausräumen des Golfclubs, weiter mit einem Restaurant sowie diversen Wohnflächen und Nebenräumen bebaut. Das Gebäude überbaut auf das angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 810. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und ein Kellergeschoss.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für das Grundstück ein Erbbaurecht besteht und somit die baulichen Anlagen nicht dem Grundstücks-eigentümer, sondern dem Erbbauberechtigten gehören.

Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Die Außenanlagen verfügen über befestigte Flächen, Rasenflächen, Sträucher, Bäume, Hecke. Die Außenanlagen machen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

### **3.3 Erschließung**

Die Zuwegung zu dem Grundstück Fl.-Nr. 807 erfolgt von der Straße „R02“ über die Fl.-Nr. 813/2. Die Fl.-Nr. 813/2 ist Eigentum der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Weiter erfolgt die Zufahrt über ca. 4 Meter auf der Fl.-Nr. 810, hier ist kein Geh-/Fahrtrecht im Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 807 verfügt über Anschlüsse an die Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Der Eigentümer hat einen privaten Kanal bis zum nächsten öffentlichen Kanal gebaut. Die Entsorgung erfolgt hierdurch in die öffentliche Kanalisation.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass für die Fl.-Nr. 807 die Erschließung nicht gesichert ist, da erforderliche Geh-/Fahrtrechte bzw. Leitungsrechte nicht grundbuchrechtlich gesichert sind.

### **3.4 Baurechtliche Situation**

Gemäß Auskunft der Gemeinde Feldkirchen-Westerham liegt das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 807, Gemarkung Feldkirchen, nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück ist im Außenbereich gelegen. Baurechtlich ist § 35 BauGB maßgebend.

Im Flächennutzungsplan Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 23.02.2016 ist das Grundstück als bebautes Grundstück im

---

Außenbereich mit Anschluss an den Bebauungszusammenhang, überwiegender Grünbestand, ausgewiesen.

Der Sachverständige unterstellt, dass eine Nutzung des Grundstückes für ein Golfclubhaus mit Gastronomie als baurechtlich gesichert angenommen werden kann. Weiter, dass der Fortbestand der Golfanlage gegeben ist.

### **3.5 Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

### **3.6 Altlasten**

Nach Auskunft des Landratsamtes Rosenheim gibt es für das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 807, Gemarkung Feldkirchen, keinen Eintrag im Altlastenkataster.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht bzgl. Altlasten vor. Für das Grundstück wird Altlastenfreiheit unterstellt.

#### 4. BEURTEILUNG

##### Lage:

Das Bewertungsgrundstück ist im Außenbereich gelegen. Die Lage wird für das Außenbereichsgrundstück im Zusammenhang mit der Golfanlage und der Nähe zu Feldkirchen-Westerham als gut beurteilt.

##### Bebaubarkeit, vorhandene Bebauung, Erbbaurecht:

Im Gutachten wurde bereits darauf hingewiesen, dass das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, die Belastung durch das Erbbaurecht jedoch im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt wird. Hinsichtlich des Inhaltes des Erbbaurechtsvertrages wird ausdrücklich auf den Erbbaurechtsvertrag vom 24.02.1993 verwiesen.

Zu beachten ist die Lage im Außenbereich, welche in Bezug auf die baurechtliche Situation nachteilig ist.

Die vorhandene Bebauung steht im Eigentum des Erbbauberechtigten.

Es wird nochmals deutlich darauf hingewiesen, dass eine Nutzung des Grundstücks durch den Grundstückseigentümer bis zur Beendigung des Erbbaurechtes nicht möglich ist.

## 5. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

Zur Bestimmung des Verkehrswertes von Bodenwerten eignet sich vornehmlich das Vergleichswertverfahren.

Die hieraus erhaltenen Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

## 6. WERTERMITTlung

### 6.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind

durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

**Bodenrichtwert:**

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim hat für die Bodenrichtwertzone 30900010, Feldkirchen-Westerham Gemeindebereich, Außenbereich, zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert (Gemeindedurchschnittswert) für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben:

**Der Bodenrichtwert für Feldkirchen-Westerham Gemeindebereich, Außenbereich, für Wohnbaufläche mit 2 Vollgeschossen beträgt 600,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, ebf.**

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim hat für die Bodenrichtwertzone 30002010, Buckelberg, Ölberg, zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben:

**Der Bodenrichtwert Buckelberg, Ölberg, für Wohnbaufläche mit 2 Vollgeschossen beträgt 1.050,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, ebf.**

**Marktkonformer Bodenwert**

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Gemäß den Erläuterungen zur Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim ist für Grundstücke mit räumlichem Bezug (ca. 500 m) zur nächsten Ortslage der Bodenrichtwert der Ortslage heranzuziehen und ggf. sachverständlich anzupassen. Das Bewertungsobjekt ist ca. 450 m von der nächsten Ortslage entfernt. Somit ist maßgebend der Bodenwert aus dem betreffenden Bodenrichtwert für Buckelberg, Ölberg zu beachten.

Nach sachverständiger Beurteilung wird auf Grund der Außenbereichslage des Bewertungsgrundstückes auf den Bodenrichtwert „Buckelberg, Ölberg“ ein Abschlag von rd. 20 % in Abzug gebracht bzw. als angemessen beurteilt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen, das Bewertungsgrundstück verfügt über eine gemischte Nutzung. Nach sachverständiger Beurteilung ist ein Abschlag von rd. 10 % - 20 %, i.M. rd. 15 % angemessen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 03.04.2025 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau fallend.

Die Veröffentlichung „Preisentwicklung 2024“ des Oberen Gutachterausschusses Bayern gibt für individuelles Bauland im Landkreis Rosenheim einen Preisrückgang an. Weiter gibt die Trendabfrage 1. Halbjahr 2025 für das 1. Halbjahr 2025 zu 2024 einen Preisrückgang (- 2,5 bis - 7,5 %) an. Auf Grund der vorliegenden Informationen wird ein Abschlag von ca. 10 % auf den Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2024 berücksichtigt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen, das Gebäude auf Fl.-Nr. 807 verfügt ebenfalls über 2 Vollgeschosse. Eine Anpassung hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist somit nicht erforderlich.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

**Bodenwert - Fl.-Nr. 807**

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 1.050,00 €/m<sup>2</sup>

Anpassung Außenbereichslage: ca. -20%

Anpassung Nutzung: ca. -15%

Anpassung an das Preisniveau: ca. -10%

Angepasster Bodenrichtwert:

1.050,00 €/m<sup>2</sup> x 0,55 = rd. 580,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert:

1.593 m<sup>2</sup> x 580 €/m<sup>2</sup> = rd. 924.000,00 €

**Bodenwert** **924.000,00 €**

**Der Bodenwert (ohne Berücksichtigung des Erbbaurechtes) zum  
Bewertungsstichtag 03.04.2025 beträgt rd. 924.000,00 €**

## 7. VERKEHRSWERT

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 für das Bewertungsobjekt folgender Wert ermittelt.

Bodenwert Fl.-Nr. 807, Gemarkung Feldkirchen	rd. 924.000,00 €
--	------------------

Der ermittelte Bodenwert basiert auf dem Bodenrichtwert, welcher vom Gutachterausschuss des Landkreises Rosenheim ermittelt wurde. Der Bodenrichtwert wurde auf das Bewertungsgrundstück angepasst.

Durch den Sachverständigen wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auf Grund der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren die Lasten und Beschränkungen gemäß Abt. II des Grundbuchs in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Somit wird auch das vorhandene Erbbaurecht wertmäßig bei dem hier ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

In einem separaten Anschreiben an das Amtsgericht Rosenheim wurde die Wertrelevanz des Erbbaurechtes ermittelt und dem Amtsgericht Rosenheim mitgeteilt.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt  
Fl.-Nr. 807, Gemarkung Feldkirchen, zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025  
mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von**

**924.000,00 €**

(i.W.: neunhundertvierundzwanzigtausend Euro)

**bewertet.**

**Hinweis:**

**Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass der hier ermittelte Verkehrswert für das betreffende Grundstück nur in Zusammenhang mit dem Fortbestand der vorhandenen Golfanlage besteht. Dies begründet sich dadurch, dass für den Bodenwert berücksichtigt ist, dass eine Nutzung des Grundstückes durch das hier vorhandene Golfclubhaus mit entsprechender Gastronomie und teils Wohnflächen vorhanden ist. Hierdurch begründet sich auch, dass hinsichtlich der nicht gesicherten Erschließung, da die Zuwegung sowie die Ver-/Entsorgungsleitungen teils über benachbarte Grundstücke der Golfanlage erfolgen, nicht mit einem entsprechenden Abschlag bzw. einer nicht möglichen Nutzung des Grundstückes berücksichtigt sind.**

**Der Sachverständige weist somit ausdrücklich darauf hin, dass, sofern die Nutzung der Golfanlage aufgegeben wird, dies in Bezug auf das Bewertungsobjekt eine erhebliche Wertrelevanz hätte und sich ggf. der Wert des Bewertungsgrundstückes sehr stark verringern kann. In diesem Zusammenhang steht z. B. auch, dass die erforderlichen Parkplätze sich auf dem benachbarten Grundstück, welches ebenfalls zur Golfanlage gehört, befinden.**

**Auf das Risiko für einen Bewerber wird hingewiesen.**

Grassau, den 17.09.2025

---

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

---

**Anlage 1**

Fotos

A 1.1



Blick von der südwestlichen Grundstücksecke der Fl.-Nr. 807 nach Osten



Blick von der südwestlichen Grundstücksecke der Fl.-Nr. 807 nach Osten

**Anlage 1**

Fotos

A 1.2



Blick von der südlichen Grundstücksecke der Fl.-Nr. 807 nach Westen



Ostfassade des Gebäudes, hier östliche Grundstücksgrenze

---

**Anlage 1**

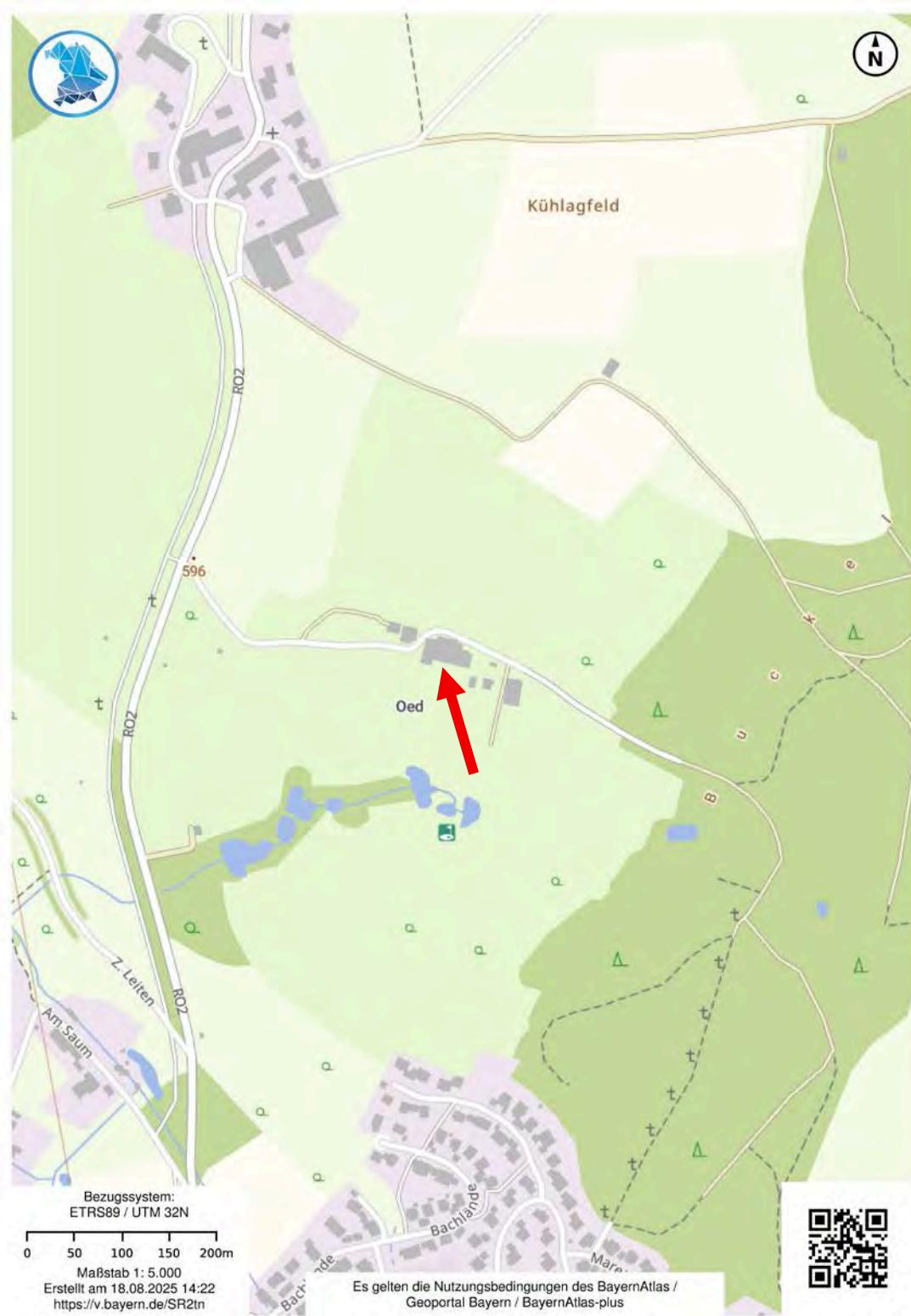
Fotos

A 1.3



Zufahrtsstraße von Westen

Anlage 2  
Stadtplan  
A 2.1



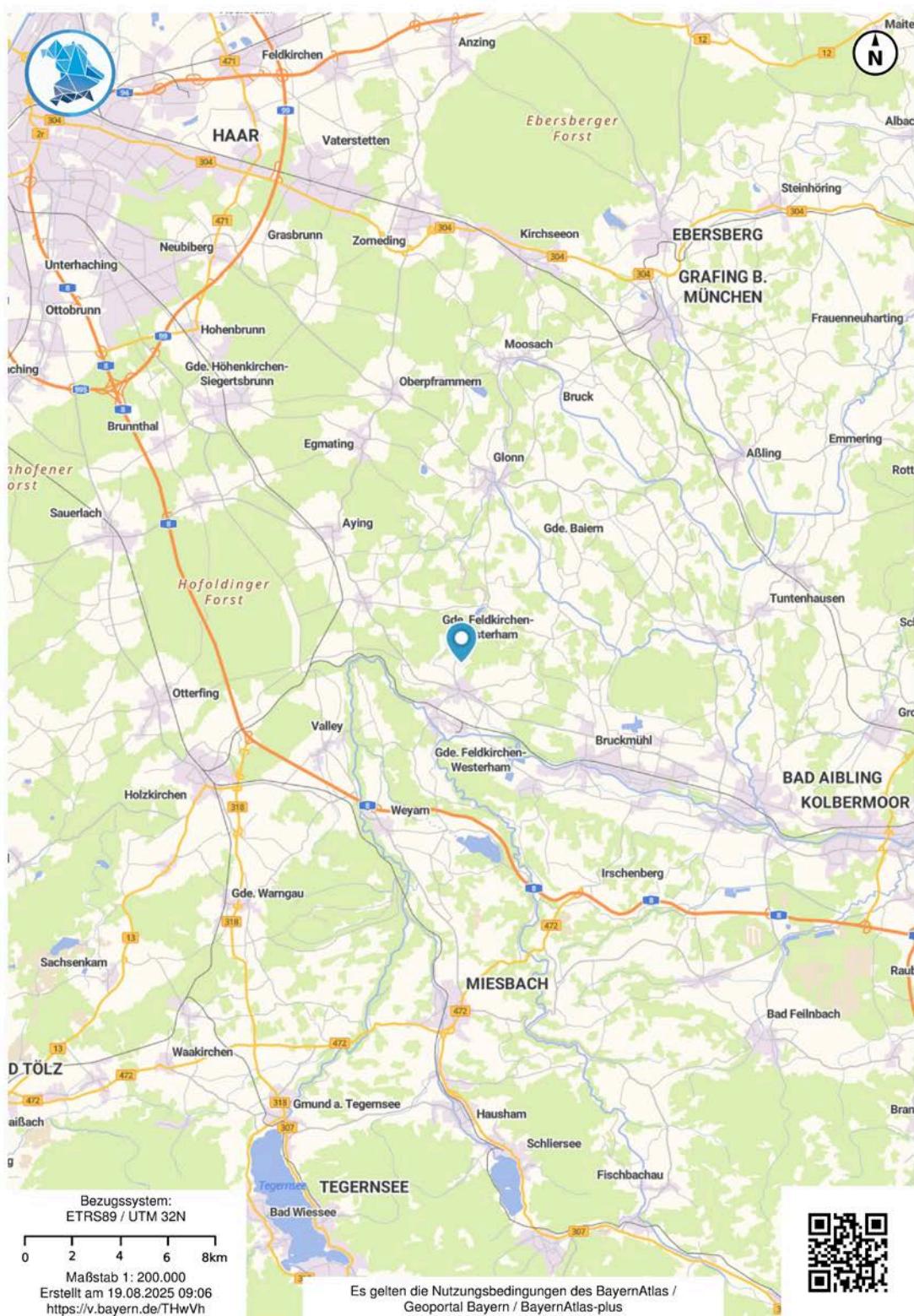
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)  
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96  
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

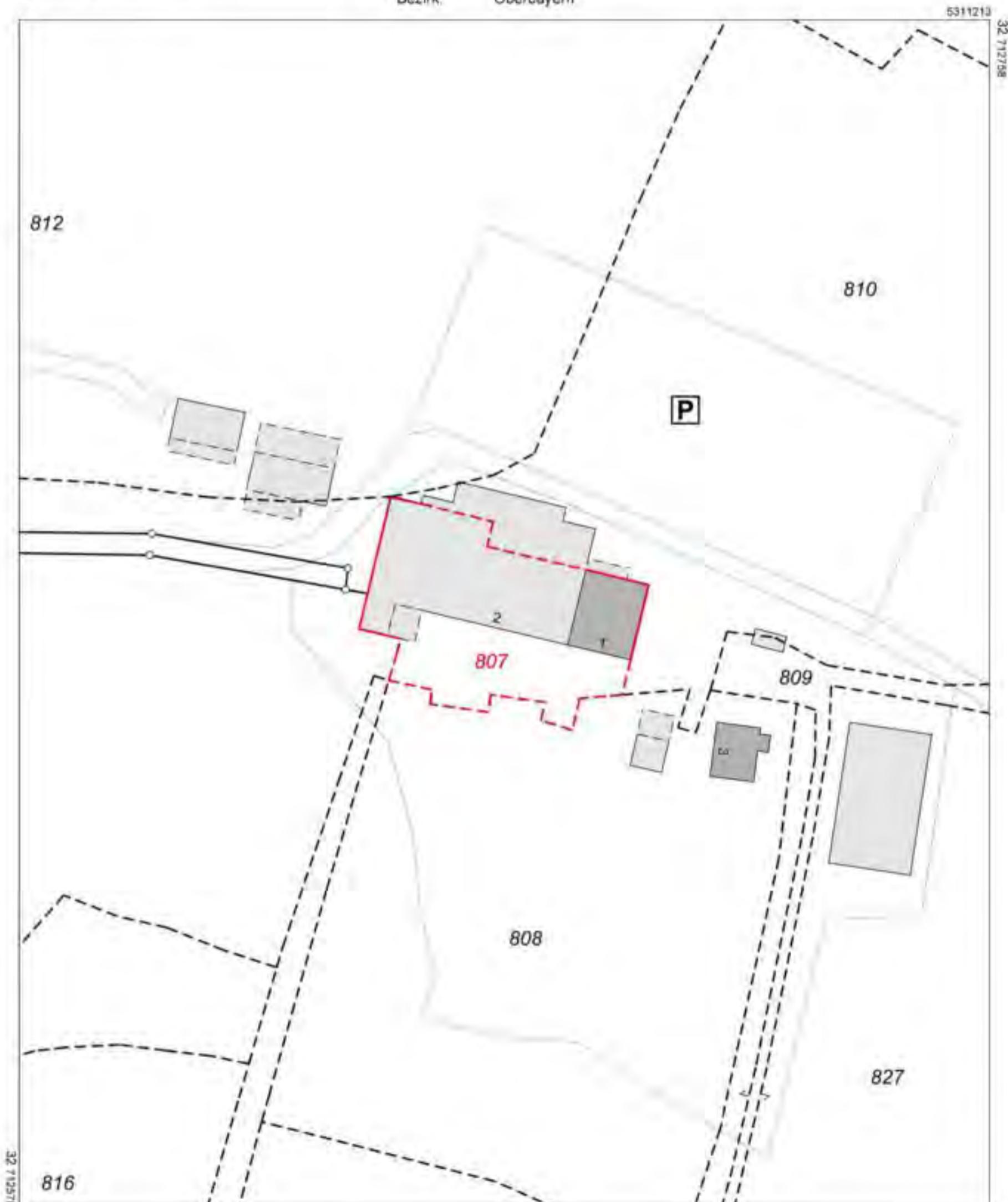


**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 08.01.2025

Flurstück: 807  
Gemarkung: Feldkirchen

Gemeinde: Feldkirchen-Westerham  
Landkreis: Rosenheim  
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000



**Anlage 4**

Luftbild

A 4



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)  
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96  
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

921

11

Amtsgericht Rosenheim, Zweigst. Bad Aibling

Dieses Blatt ist bei der Umsteilung auf EDV an die Stelle  
des Blattes Feldkirchen. Blatt 1897 getreten.  
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar,  
freigegeben zum 24.10.1997.

## Grundbuch

400

P e l l e t i x e n

Blatt 1897

21	20	807	End HsNr. 1 u. 2, Wohnhaus, Gaststätte, Wirtschaftsgebäude	15	93
22	13	827			

Anlage 5  
Grundbuchauszug  
A5.2

Amtsgericht Grundbuch von Rosenheim Feldkirchen		Rosenheim, Zugst. Bad Aibling		Blatt 50		Blatt 1897		Bestandsverzeichnis		Erliegebogen	
Bestand und Zusatzteilungen										2	
Zur Flä. Nr. der Grund- stücke										Bestandsverzeichnis	R
5											
1 - 20	Von Bd. 20 Bl. 869 übertragen an 19.01.1994					Zur Flä. Nr. der Grund- stücke	Abschreibungen				
						7	8				
13,20, 21,22	1t. VN 831; Nr. 13,20 nach Beschreibung als Nr. 21,22 vorgenommen am 21.05.1996					1,23	1t. VN. 801; Nr. 1 nach Abschreibung als Nr. 23 vorgenommen am 28.03.2001				
2,4,5, 24,25, 26	1t. VN. 829; Nr. 2,4 und 5 nach Bestandteilszuschrei- bung und Abschreibung als Nr. 24, 25 und 26 vorgenommen am 29.03.2001										
8,27	FN 1390 03; BVNr. 8 nach Zerlegung als ein Grundstück unter BVNr. 27 neu vorgenommen am 17.04.2024.										
25,28	FN 1390 02; BVNr. 25 nach Zerlegung als ein Grund- stück unter BVNr. 28 neu vorgenommen am 28.05.2024.										

Bestandsverzeichnis		Erliegebogen	
Zur Flä. Nr. der Grund- stücke		Bestandsverzeichnis	
5			
1 - 20	Von Bd. 20 Bl. 869 übertragen an 19.01.1994		
13,20, 21,22	1t. VN 831; Nr. 13,20 nach Beschreibung als Nr. 21,22 vorgenommen am 21.05.1996		
2,4,5, 24,25, 26	1t. VN. 829; Nr. 2,4 und 5 nach Bestandteilszuschrei- bung und Abschreibung als Nr. 24, 25 und 26 vorgenommen am 29.03.2001		
8,27	FN 1390 03; BVNr. 8 nach Zerlegung als ein Grundstück unter BVNr. 27 neu vorgenommen am 17.04.2024.		
25,28	FN 1390 02; BVNr. 25 nach Zerlegung als ein Grund- stück unter BVNr. 28 neu vorgenommen am 28.05.2024.		

Fortsetzung auf Erliegebogen

Anlage 5  
Grundbuchauszug  
A5.3

Amtsgericht Rosenheim		Rosenheim, Zugst. 2, B		Bestandsnummern		Erbpachtzeit	
Feldkirchen/Alb		Blatt 1897		Blatt 1897		2. II	
Wertord und Zuschreibungen							
Zur Nr. der Grundstücke	Zur Nr. der Grundstücke	Zur Nr. der Grundstücke	Zur Nr. der Grundstücke	Zur Nr. der Grundstücke	Zur Nr. der Grundstücke	Zur Nr. der Grundstücke	Zur Nr. der Grundstücke
5	6	7	8	9	10	11	12
Abschreibungen							

Amtsgericht Rosenheim, Zugst. 2, B		Bestandsnummern		Erbpachtzeit	
Feldkirchen/Alb		Blatt 1897		2. II	
Grundbuch von Feldkirchen					
Urf. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Urf. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	Urf. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Erl. Abteilung
1	2	3	4	5	6
1 a b	[REDACTED] geb. am [REDACTED] [REDACTED] geb. am [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] geb. am [REDACTED] [REDACTED]	1 - 20 Im Eigentum übertragen am 18.01.1994 [REDACTED]	[REDACTED] 12.09.1996 eingetragen am 29.03.2001 [REDACTED]	
2	[REDACTED] geb. [REDACTED] [REDACTED] geb. [REDACTED]	[REDACTED] geb. [REDACTED] [REDACTED]	24-26 Zugang aufgelassen am 12.09.1996 eingetragen am 29.03.2001 [REDACTED]	[REDACTED] Wie vor sowie Erbschein des AG Rosenheim - Zweigstelle Bad Aibling - vom 13.03.2001 (VI 359/00); eingetragen am 21.06.2001 [REDACTED]	
3	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	3, 6-12, 14-19, 21-26	3, 6-12, 14-19, 21-26 Erbchein vom 20.11.2020 ASt: VI 948/20 Amtsgericht Rosenheim; eingetragen am 25.11.2020. [REDACTED]	



Anlage 5  
Grundbucheintragung  
A5.5

Amtsgericht Rosenheim, Zugst. Bad Aibling Grundbuch von Feldkirchen		Zweite Abteilung		Erläuterungen	
Urf. Nr. der Spalte 1	Urf. Nr. der Spalte 1	5	5	6	6
5	1,2,3,4 Mbt. II/1,2,3,4 haben Raum nach Abt. II/5, eingetragen am 18.01.1994				
1,4	Erstreckt auf Zugang bei BVR: 24; eingetragen am 29.03.2001				
3	Erstreckt auf Zugang bei BVR: 25; eingetragen am 29.03.2001				
4,7,8	Erstreckt auf Zugang bei BVR: 24,25,26; eingetragen am 29.03.2001				
5	Erbauberechtigte der in Blatt 1849 bis 1902 vorgetragenen Anteilen ist nunmehr allein mitbelastete Grundstücke sind nunmehr auch in Feldkirchen Blatt 2335 vertraglich eingetragen; eingetragen am 02.10.2006.				
5	Witbelastes Grundstück ist nunmehr auch in Feldkirchen/Ab Blatt 2833 vorgetragen; eingetragen am 05.02.2020.				
5	Hinrichtlich der Gerechtigungen wird Bezug genommen auf Blatt 1899 bis 1901; eingetragen am 25.11.2020.				

Amtsgericht Rosenheim, Zugst. Bad Aibling Grundbuch von Feldkirchen		Zweite Abteilung		Erläuterungen	
Urf. Nr. der Spalte 1	Urf. Nr. der Spalte 1	5	5	6	6
7	1,2,3,4,5 6,7,8,9,10 11,12,13, 14,15,16, 17,18,19, 20,21,22, 23,24,25,26 27,28	7	7	7	7
8	1,2,3,4,5 6,7,8,9,10 11,12,13, 14,15,16, 17,18,19, 20,21,22, 23,24,25,26 27,28	8	8	8	8
9	8,25,2120	9	9	9	9
10	14,21,22 Überlaufwasserableitungssrecht für den jeweiligen Eigentümer von Plst. B30/1 und B31/2 (BVNR. 1 und 2 Bl. 2464), als Gesamtberechtigte nach § 426 BGB; eingetragen am 06.03.2009 URNz. 253/09 und vom 10.09.2009 URNz. 123/09 Motor	10	10	10	10
11	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Rosenheim - Vollstreckungsgericht, AZ: 801 K 65/24); eingetragen am 29.10.2024.	11	11	11	11

Forstschutz auf Eindringgebogen

53134 Rev. 12.1004

Rosenheim Feldkirchen/Ab 1897 - Geändert am 29.10.2024 - Ausdruck vom 29.10.2024 - Seite 9 von 13

2

Rosenheim Feldkirchen/Ab 1897 - Geändert am 29.10.2024 - Ausdruck vom 29.10.2024 - Seite 10 von 13

Anlage 5  
Grundbuchauszug  
A5.6

Rosenheim - Zwsst. Bad Aibling

Antragsteller: **Feldkirchen**  
Grundbuch von

Veränderungen

Urf. Nr. der Spalte 1	Urf. Nr. der Spalte 1
4	5

Lösungen

6
7

Blatt 1 von 1

Band 50

Blatt 1 von 1

Zweite Abteilung

2

Blatt 1 von 1

Fortsetzung auf Einlageblättern

**Anlage 6**

Literaturverzeichnis

A 6

**Literaturverzeichnis**

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) \***

**Baugesetzbuch (BauGB)\***

**Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken** (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)\*

**Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung**  
(ImmoWertA)

**Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke**  
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)\*

**Bayerische Bauordnung (BayBO)**

**Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche** (Wohnflächenverordnung (WoFlV))

**Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

**Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet**

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber**

**Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge**

**Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix**

\* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung