

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Erbbaurechtsgrundstück 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

| | |
|---|-----------|
| ÜBERSICHTSBLATT | 4 |
| 1. ALLGEMEINE ANGABEN | 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 Erbbaurecht / Erbbaurechtsvertrag | 7 |
| 1.8 Baulastenverzeichnis | 12 |
| 1.9 Unterlagen | 12 |
| 1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde | 12 |
| 2. LAGE | 13 |
| 2.1 Standort und Umfeld | 13 |
| 2.2 Verkehrsanbindung | 14 |
| 2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen | 15 |
| 3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | 15 |
| 3.1 Zuschnitt / Form / Maße | 15 |
| 3.2 Beschaffenheit / Grundstücksbeschreibung | 15 |
| 3.3 Erschließung | 16 |
| 3.4 Baurechtliche Situation | 16 |
| 3.5 Denkmalschutz | 17 |
| 3.6 Altlasten | 17 |
| 4. BEURTEILUNG | 18 |
| 5. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS | 19 |
| 6. WERTERMITTLUNG | 19 |
| 6.1 Bodenwert | 19 |
| 7. VERKEHRSWERT | 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 ² |
| Bewertungszweck: | Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Rosenheim vom 04.12.2024 |
| Bewertungsstichtag: | 03.04.2025 |
| Qualitätsstichtag: | 03.04.2025 |
| Bodenwert: | rd. 924.000,00 € |
| Verkehrswert: | 924.000,00 € (lastenfrei) |

Hinweis:

- Der Verkehrswert wird im Rahmen der Zwangsversteigerung ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches 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 Grundbuches, 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 beigelegt:

- Amtsgericht Rosenheim, Grundbuch von Feldkirchen, Blatt 1897

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

Anmerkungen:

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

1.7 Erbbaurecht / Erbbaurechtsvertrag

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

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

- Vertragsdauer: Das Erbbaurecht wird bis zum 31.12.2052 eingeräumt.
- Verwendungszweck: Auf den Erbbaugrundstücken 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 Erbbauberechtigte ist berechtigt, diese Bauwerke auf dem Grundstück zu belassen und weitere Bauwerke wie Brücken, Schutzhütten, Gerätehallen, Maschinenhallen und Personalwohnungen auf dem Erbbaugrundbesitz 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 Erbbauberechtigte 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 Erbbaurechts 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 Erbbaurecht bestellt werden – und, wenn sie durch Teilabtretung mehreren Gläubigern 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 Befriedigung 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 Ersterer 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 Teilerbbauberechtigten und das jeweilige Wohnungs- und Teilerbbau-recht.

- 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 Entschädigungspflicht 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 Bestimmungen. 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 Gesamterbbaurecht auf die Grundstücke zu erweitern.

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

1.8 Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis 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 Haltestelle 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 Haltestelle 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 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Das Grundstücksniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

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 / Grundstücksbeschreibung

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 Grundstückseigentümer, 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 Wertermittlungstichtag 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 €/m² 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 €/m² 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. sachverständig 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 €/m²

Anpassung Außenbereichslage: ca. -20%

Anpassung Nutzung: ca. -15%

Anpassung an das Preisniveau: ca. -10%

Angepasster Bodenrichtwert:
1.050,00 €/m² x 0,55 = rd. 580,00 €/m²

Bodenwert:
1.593 m² x 580 €/m² = 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 Wertermittlungstichtag 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 Grundbuches 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 Wertermittlungstichtag 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

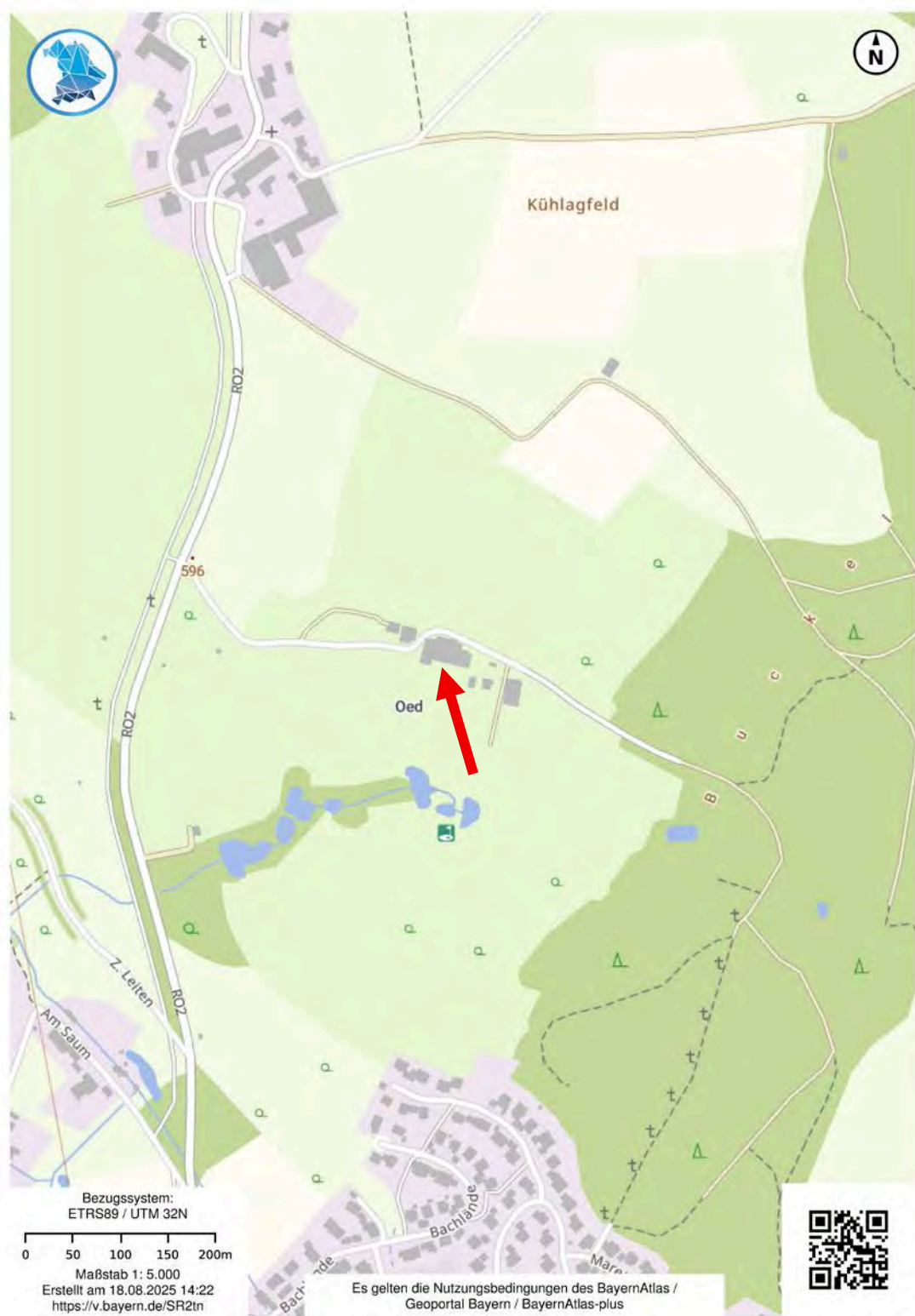


Zufahrtsstraße von Westen

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1



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

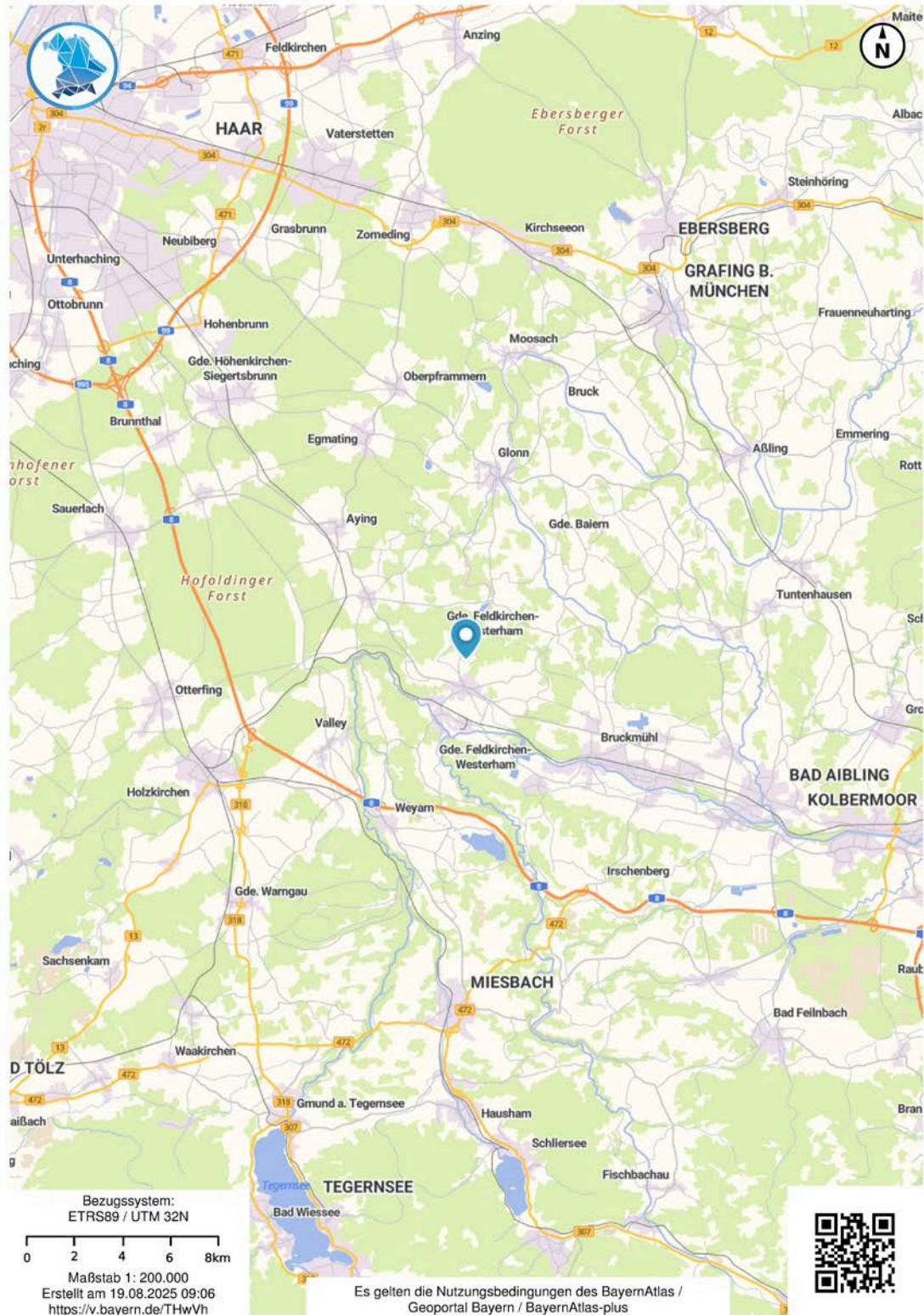
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96

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

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



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 bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rosenheim**

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

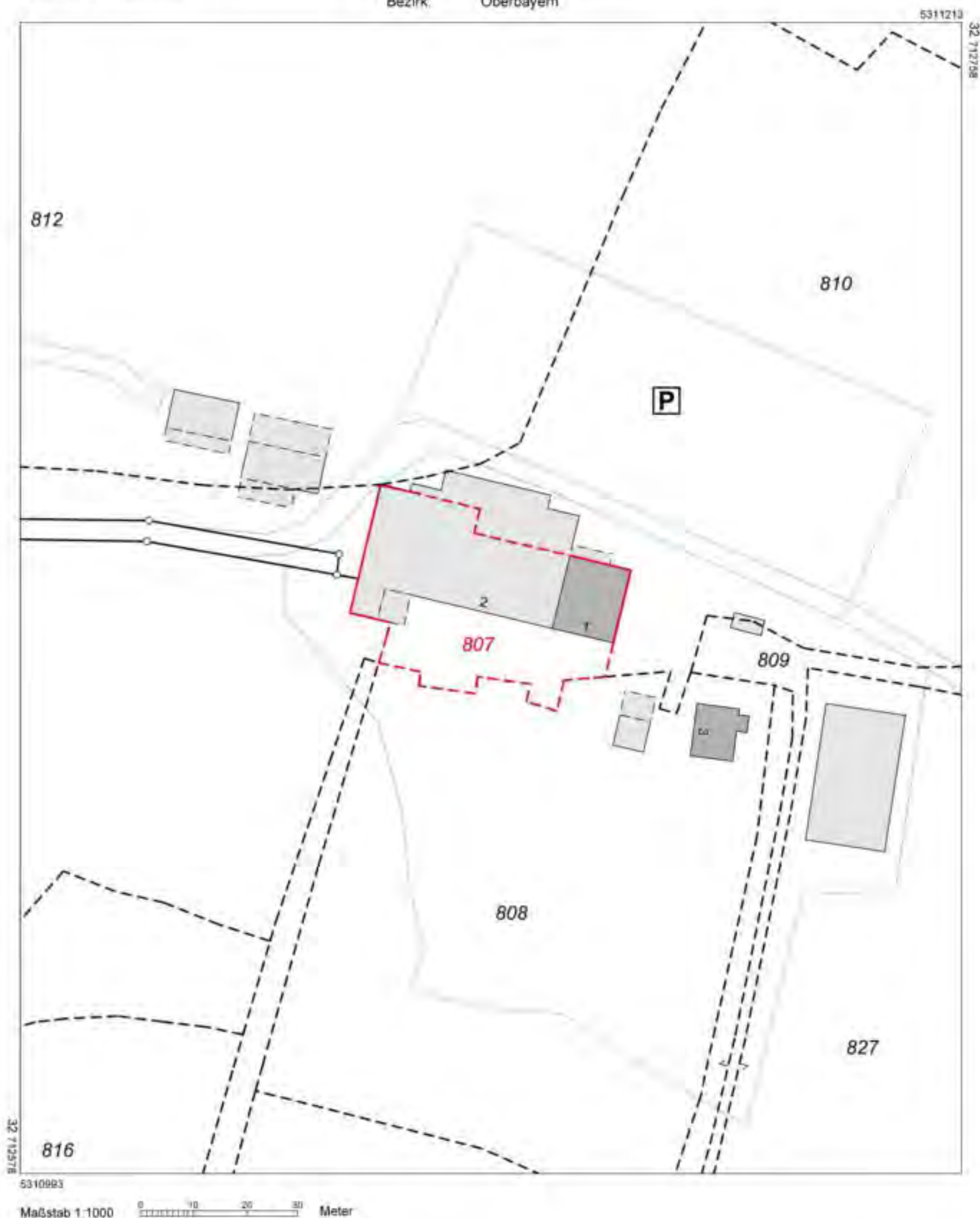
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Anlage 3
Lageplan
A3

Erstellt am 08.01.2025

Flurstück: 807
Gemarkung: Feldkirchen

Gemeinde: Feldkirchen-Westerham
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

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.

Blatt Nr.

Amtsgericht Rosenheim, Zwgst. Bad Aibling

Dieses Blatt ist bei der Umstellung 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




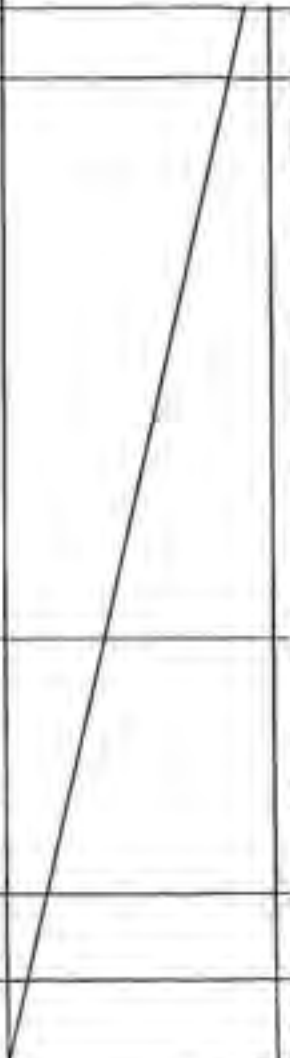
von

Feldkirchen

Band 50 Blatt 1897

GS 123 Bay. 12.1783

Amtsgericht Rosenheim, Zwgst. Bad Aibling
Grundbuch von Feldkirchen Band 50 Blatt 1897 Bestandsverzeichnis 1

| Ufd. Nr. der Grund- stücke | Bisherige Ufd. Nr. d. Grund- stücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | Größe | | | | |
|--|--|---|--|-------|----------------|--|--|--|
| | | Gemarkung aus der Flurstück Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | ha | m ² | | | |
| 1 | 2 | a/b | c | d | e | | | |
| 1 | - |  | | | | | | |
| 2 | - | | | | | | | |
| 3 | - | | | | | | | |
| 4 | - | | | | | | | |
| 5 | - | | | | | | | |
| 6 | - | | | | | | | |
| 7 | - | | | | | | | |
| 8 | - | | | | | | | |
| 9 | - | | | | | | | |
| 10 | - | | | | | | | |
| 11 | - | | | | | | | |
| 12 | - | | | | | | | |
| 13 | - | | | | | | | |
| 14 | - | | | | | | | |
| 15 | - | | | | | | | |
| 16 | - | | | | | | | |
| 17 | - | | | | | | | |
| 18 | - | | | | | | | |
| 19 | - | | | | | | | |
| 20 | - | 807 | Ord. HsNr. 1, Wohnhaus, Wirt- schaftsgebäude, Hofraum | 15 | 93 | | | |
| 21 | 20 | 807 | Ord. HsNr. 1 u. 2, Wohnhaus, Gast- stätte, Wirtschaftsgebäude | 15 | 93 | | | |
| 22 | 13 | 827 |  | | | | | |
| 23 | 1 | | | | | | | |
| 24 | 2 | | | | | | | |
| 25 | 4 | | | | | | | |
| 26 | 5 |  | | | | | | |
| 27 | 8 | | | | | | | |
| 28 | 8 | | | | | | | |
| 29 | 8 | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |

GS 123 Bay. 12.1783

| Amtsgericht Rosenheim, Zwgst. Bad Aibling | | 1897 | Bestandsverzeichnis | Einlegebogen |
|---|--|------------------------------|---|--------------|
| Grundbuch von Feldkirchen | | Blatt 50 | | R |
| Bestand und Zuschreibungen | | | Abschreibungen | |
| Zur lfd. Nr. der Grundstücke | | Zur lfd. Nr. der Grundstücke | | |
| 5 | 6 | 7 | 8 | |
| 1 - 20 | Von Bd. 20 Bl. 869 übertragen am 18.01.1994 | 1, 23 | lt. VN. 801: Nr. 1 nach Abschreibung als Nr. 23 vorgetragen am 28.03.2001 | |
| 13, 20, 21, 22 | lt. VN 831: Nr. 13, 20 nach Beschreibungsänderung als NF. 21, 22 vorgetragen am 21.05.1996 | | | |
| 2, 4, 5, 24, 25, 26 | lt. VN. 829: Nr. 2, 4 und 5 nach Bestandszuschreibung und Abschreibung als Nr. 24, 25 und 26 vorgetragen am 29.03.2001 | | | |
| 8, 27 | FN 1390 03: BVNr. 8 nach Zerlegung als ein Grundstück unter BVNr. 27 neu vorgetragen am 17.04.2024. | | | |
| 25, 28 | FN 1390 02: BVNr. 25 nach Zerlegung als ein Grundstück unter BVNr. 28 neu vorgetragen am 28.05.2024. | | | |
| | | | Fortsetzung auf Einlegebogen | |

| Amtsgericht Rosenheim | | 1897 | Bestandsverzeichnis | Einlegebogen |
|---|----|-------|---------------------|--------------|
| Grundbuch von Feldkirchen/Alb | | Blatt | | 2 |
| Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | | Größe | |
| Gemarkung Flurstück | | | ha | a m² |
| a/b | | c | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | |
| 28 | 25 | | | |
| | 25 | | | |

| Amtsgericht Rosenheim Grundbuch von Feldkirchen/Alb | | Blatt 1897 | | Bestandsverzeichnis | | Erläuterungen | | | |
|--|---|-----------------------------|---|---------------------|--|---------------|--|--|--|
| Zur Id. Nr. der Grundstücke | | Zur Id. Nr. der Grundstücke | | Abgrenzungen | | | | | |
| 5 | 6 | 7 | 8 | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

Amtsgericht Rosenheim, Zwgst. Bad Aibling
Grundbuch von Feldkirchen

Blatt 50 Blatt 1897

Erste Abteilung

Grundbuch
A5.3

| Lfd. Nr. der Eintragungen | | Eigentümer | | Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Grundlage der Eintragung | |
|---------------------------|---------|------------|---------|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | a | geb. am | geb. am | 1 - 20 | Im Eigentum übertragen am 18.04.1994 | |
| | b | geb. am | geb. am | 24-26 | Zugang aufgelassen am 12.09.1996; eingetragen am 29.03.2001 | |
| 2 | geb. am | geb. am | geb. am | 3, 6-12, 14-19, 21-26 | Wie vor sowie Erbschein des AG Rosenheim - Zweigstelle Bad Aibling- vom 13.03.2001 (VI 359/00); eingetragen am 21.06.2001 | |
| 3 | | | | 3, 6-12, 14-19, 21-26 | Erbschein vom 20.11.2020 Az: VI 948/20 Amtsgericht Rosenheim; eingetragen am 25.11.2020. | |

Rosenheim - Zvsl. Bad Aibling

Am Amtsgericht Rosenheim, Zvsl. Bad Aibling

Grundbuch von Feldkirchen

Band 50 Blatt 1897

Erste Abteilung

Einlagebogen

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Eigenl. Nr. | Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Grundzüge der Eintragung |
|---------------------------|-------------|---|--------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | | | |

Foliennummer auf Einlagebogen

Anlage 5
Grundbuchauszug
A5.4

Am Amtsgericht Rosenheim, Zvsl. Bad Aibling
Grundbuch von Feldkirchen
Band 50 Blatt 1897
Zweite Abteilung
Einlagebogen

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Grundzüge der Eintragung |
|---------------------------|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 2, 24 | | |
| 2 | 11 | | |
| 3 | 9, 8, 25, 26 | | |
| 4 | 2, 9, 10, 11, 12, 20, 21, 24 | | Gasleitungsrecht für [redacted] gemäß Bewilligung vom 07.11.1991; eingetragen am 13.01.1992; hierher übertragen am 18.01.1994 |
| 5 | 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 | | Erbaurecht bis zum 31.12.2052; aufgeteilt in Wohnungserbaurechte, vorgetragen in Bd. 50 Bl. 1899 bis 1903; Berechnung der Anteile in Bd. 50 Bl. 1899 bis Bl. 1902 sind Fittstaller Kasper, geb. am 14.03.1932, und Ehefrau Kreszentia, geb. Waltner, geb. am 17.01.1938, Ged. in Gütergemeinschaft; Berechnung des Anteils in Bd. 50 Bl. 1903 ist die Betriebsgesellschaft Golfanlage Mangfalltal mbH, Feldkirchen-Weiterham; mitbelastet sind die Grundstücke Bd. 50 Bl. 1899 bis Bl. 1903; Rang vor Abt. II/1, 2, 3, 4; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 18.01.1994 |
| 6 | 21 | | |

GF 194 B-VI 13.184

| Amtsgericht Rosenheim, Zwgst. Bad Aibling | | | | Blatt 50 | | Blatt 1897 | | Zweite Abteilung | | Blatt 18 | |
|--|--|--|--|----------------------|--|----------------------|--|----------------------|--|----------------------|--|
| Grundbuch von Feldkirchen | | | | Blatt 50 | | Blatt 1897 | | Zweite Abteilung | | Blatt 18 | |
| Veränderungen | | | | Lösungen | | Lösungen | | Lösungen | | Lösungen | |
| Ud. Nr. der Spalte 1 | | | | Ud. Nr. der Spalte 1 | | Ud. Nr. der Spalte 1 | | Ud. Nr. der Spalte 1 | | Ud. Nr. der Spalte 1 | |
| 5 | | | | 5 | | 5 | | 5 | | 5 | |
| 1, 2, 3, 4 Abt. II/1, 2, 3, 4 haben Rang nach Abt. II/5; eingetragen am 18.01.1994 | | | | 6 | | 6 | | 6 | | 6 | |
| 1, 4 Erstrecht auf Zugang bei BVNr. 24; eingetragen am 29.03.2001 | | | | 6 | | 6 | | 6 | | 6 | |
| 3 Erstrecht auf Zugang bei BVNr. 23; eingetragen am 29.03.2001 | | | | 6 | | 6 | | 6 | | 6 | |
| 5, 7, 8 Erstrecht auf Zugang bei BVNr. 24, 25, 26; eingetragen am 29.03.2001 | | | | 6 | | 6 | | 6 | | 6 | |
| 5 Erbbauberechtigte der in Blatt 1899 bis 1902 vorgetragenen Anteile ist nunmehr [REDACTED] allein; mitbelastete Grundstücke sind nunmehr auch in Feldkirchen Blatt 2335 vorgetragen; eingetragen am 02.10.2006. | | | | 6 | | 6 | | 6 | | 6 | |
| 5 Mithelastes Grundstück ist nunmehr auch in Feldkirchen/Alt Blatt 2833 vorgetragen; eingetragen am 05.02.2020. | | | | 6 | | 6 | | 6 | | 6 | |
| 5 Hinsichtlich der Berechtigungen wird Bezug genommen auf Blatt 1899 bis 1902; eingetragen am 25.11.2020. | | | | 6 | | 6 | | 6 | | 6 | |

Fortsetzung auf Einlegebogen

2

| Amtsgericht Rosenheim, Zwgst. Bad Aibling | | | | Blatt 50 | | Blatt 1897 | | Zweite Abteilung | | Blatt 18 | |
|--|--|--|--|----------------------|--|----------------------|--|----------------------|--|----------------------|--|
| Grundbuch von Feldkirchen | | | | Blatt 50 | | Blatt 1897 | | Zweite Abteilung | | Blatt 18 | |
| Veränderungen | | | | Lösungen | | Lösungen | | Lösungen | | Lösungen | |
| Ud. Nr. der Spalte 1 | | | | Ud. Nr. der Spalte 1 | | Ud. Nr. der Spalte 1 | | Ud. Nr. der Spalte 1 | | Ud. Nr. der Spalte 1 | |
| 5 | | | | 5 | | 5 | | 5 | | 5 | |
| 1, 2, 3, 4 Abt. II/1, 2, 3, 4 haben Rang nach Abt. II/5; eingetragen am 18.01.1994 | | | | 6 | | 6 | | 6 | | 6 | |
| 1, 4 Erstrecht auf Zugang bei BVNr. 24; eingetragen am 29.03.2001 | | | | 6 | | 6 | | 6 | | 6 | |
| 3 Erstrecht auf Zugang bei BVNr. 23; eingetragen am 29.03.2001 | | | | 6 | | 6 | | 6 | | 6 | |
| 5, 7, 8 Erstrecht auf Zugang bei BVNr. 24, 25, 26; eingetragen am 29.03.2001 | | | | 6 | | 6 | | 6 | | 6 | |
| 5 Erbbauberechtigte der in Blatt 1899 bis 1902 vorgetragenen Anteile ist nunmehr [REDACTED] allein; mitbelastete Grundstücke sind nunmehr auch in Feldkirchen Blatt 2335 vorgetragen; eingetragen am 02.10.2006. | | | | 6 | | 6 | | 6 | | 6 | |
| 5 Mithelastes Grundstück ist nunmehr auch in Feldkirchen/Alt Blatt 2833 vorgetragen; eingetragen am 05.02.2020. | | | | 6 | | 6 | | 6 | | 6 | |
| 5 Hinsichtlich der Berechtigungen wird Bezug genommen auf Blatt 1899 bis 1902; eingetragen am 25.11.2020. | | | | 6 | | 6 | | 6 | | 6 | |

53 124 Rev. 17. 1996

Belegtelegenheit Z R
Zweite Abteilung

| Veränderungen | | Löschungen | |
|-----------------------------|---|-----------------------------|---|
| Lfd. Nr. der Spalte 1 | | Lfd. Nr. der Spalte 1 | |
| 4 | 5 | 6 | 7 |
| | | | |

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
(WoFIV)

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