

GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

(gemäß § 194 BauGB)

für das **Amtsgericht Traunstein**

Herzog-Otto-Straße 1, 83278 Traunstein

zum

Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 18/24



Fl.Nr. 1063

Wald- Landwirtschaftsfläche, Gemarkung: Anger
Nähe Hochöd, 83454 Anger

Wertermittlungstichtag:

19.12.2025

Qualitätstichtag:

19.12.2025

Verkehrswert unbelastet

24.000 EUR

..... Exemplar von 5

(1 Exemplar verbleibt beim Verfasser)

Das Gutachten umfasst insgesamt 21 Schreibseiten, 6 Anlageseiten, 4 Bilder.

1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Allgemeine Angaben

1	Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein - Vollstreckungsgericht -
	Auftrag vom	29.Juli 2025
2	Aktenzeichen des Auftraggebers	Az.: 4K 18/24
3	Bewertungsgegenstand	Wald- Landwirtschaftsfläche, Fl.Nr. 1063
4	Straße, Hausnummer PLZ, Ort	Nähe Hochöd 83454 Anger
6	Eigentümer	k.A.
7	Wertermittlungsstichtag	19. Dezember 2025
8	Tag der Ortsbesichtigung	19. Dezember 2025

Angaben zur Nutzung des Objektes

9	Nutzung	Waldfläche
10	Mieter /Pächter	unbekannt

Angaben zum Grund und Boden

11	Bebauungsvorschriften	laut Flächennutzungsplan als Wald- Landwirtschaftsfläche
12	Zuständiges Baurechtsamt	Bauamt Anger
13	Zuständiges Grundbuchamt	Amtsgericht Laufen
14	Belastungen in Abt. II die auf Grund und Boden Wirken	siehe 10.2.
15	Auszug aus dem Grundbuch vom	28.05.2024 (es wird angenommen, dass bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderun- gen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
16	Auszug aus dem Liegenschafts- kataster vom	04.08.2025
17	Grundbuch	Amtsgericht Laufen Grundbuch von Anger Blatt 1326
18	Grundstücksgröße	Fl.Nr. 1063 4.090 m ²

2 Inhaltsverzeichnis

1	Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse.....	2
2	Inhaltsverzeichnis.....	3
3	Auftraggeber des Gutachten.....	4
4	Zweck des Gutachtens.....	4
5	Grundlagen des Gutachtens.....	4
6	Literaturverweis	4
7	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	5
8	Ortsbesichtigung Teilnehmer	5
9	Daten und Fakten	6
9.1	Allgemeine Wertverhältnisse	6
9.2	Makro- und Mikrolage des Objektes	6
9.2.1	Postanschrift.....	6
9.2.2	Makrolage.....	6
9.2.3	Mikrolage.....	8
9.2.4	Verkehrsanbindung	9
9.2.5	Immissionen/Beeinträchtigungen	9
10	Grundbuch	10
10.1	Bestandsverzeichnis.....	10
10.2	Grundbuchinhalte	10
11	Flurstück	11
12	Wertbeeinflussende Umstände	14
13	Wahl des Verfahrens	15
14	Ausgangsdaten	17
14.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:	17
14.2	Marktanpassung:	17
15	Bewertungen.....	18
16	Resümee.....	19
17	Feststellung des Verkehrswertes	20
18	Schlussklärung	21

Anlagen

- A1 Literaturverzeichnis
- A2 Lageplan
- A3 Umgebungsplan
- A4 Ortsplan
- A5 Bilder
- A6 Auszug Flächennutzungsplan

3 Auftraggeber des Gutachten

Amtsgericht Traunstein

- Vollstreckungsgericht –

Az.: **4 K 18/24**

4 Zweck des Gutachtens

Zum Zwecke „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers vom 29.07.2025 die Wertermittlung des Versteigerungsobjektes

Fl.Nr. 1063, Wald- Landwirtschaftsfläche,
Nähe Hochöd, (0,4090 ha), 4.090 m²

zum Stichtag der Ortsbesichtigung, dem 19.12.2025 durchzuführen.

5 Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 29.07.2025 erteilten Auftrag
- die vom Sachverständigen am 19.12.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die vom Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen weiterhin erhaltenen Unterlagen, im Gutachten näher definiert
- die vom Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen
- die vom Sachverständigen bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend.

Darüber hinaus standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Gebietskarte
- Gemeindegkarte
- Amtlicher Lageplan M 1:2000
- Fotografische Aufnahmen des Bewertungsobjektes
- Auskünfte der Gemeinde Anger - Bauamt
- Auskünfte des Amtsgerichtes Laufen
- Grundbauchamt –
- Auskünfte, Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Berchtesgadener Land
- Eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung
- Weitere Verzeichnisse, im Gutachten genannt

6 Literaturverweis

Literaturverzeichnis in der *Anlage 1*

7 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus stadteigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind. Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht. Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV¹ findet auf die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren 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 Zwangsversteigerungsverfahren somit für das **unbelastete Objekt** ermittelt.

8 Ortsbesichtigung Teilnehmer

Mit Anschreiben vom 02.12.2025 wurden alle Beteiligten zum Termin am 19.12.2025 eingeladen.

Anwesend zum Ortstermin am 19.12.2025 war nur der Gutachter.

Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden.

Der Termin dauerte ca. 10 Minuten.

¹ ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung

9 Daten und Fakten

9.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind. Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird hier bewusst verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte. Dies würde im Einzelfall beim gegebenen Objekt zu falschen Verkehrswerten und bei der Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.

9.2 Makro- und Mikrolage des Objektes

9.2.1 Postanschrift

Fl.Nr. 1063, Nähe Hochöd

83454 Anger

Siehe Anlage A2 Lageplan

9.2.2 Makrolage

Siehe Anlage A3 Umgebungsplan

Anger ist eine ländlich geprägte Gemeinde im südöstlichsten Teil Bayerns, im Regierungsbezirk Oberbayern, Landkreis Berchtesgadener Land. Die geografische Lage im Alpenvorland und die Nähe zur österreichischen Grenze, insbesondere zur Stadt Salzburg, prägen die wirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Region.

Wirtschaftliche Makrolage

Geografisch-strukturelle Lage

- Grenznahe Lage: Anger liegt nur ca. 20 km westlich von Salzburg (Österreich) und etwa 120 km südöstlich von München. Diese Position an der deutsch-österreichischen Grenze schafft wirtschaftliche Vorteile durch grenzüberschreitende Zusammenarbeit und Marktintegration (z. B. über den EU-Binnenmarkt).
- Einbindung in die Europaregion Salzburg – Berchtesgadener Land – Traunstein: Die Gemeinde ist Teil einer grenzübergreifenden Europaregion, die politische und wirtschaftliche Kooperation fördert (z. B. bei Infrastrukturprojekten, Tourismusförderung, Bildung, Arbeitsmarkt).

Verkehrsinfrastruktur und Erreichbarkeit

- Autobahnanschluss: Anger liegt nahe der Autobahn A8 (München – Salzburg), eine der wichtigsten Ost-West-Verbindungen Süddeutschlands. Über die Anschlussstelle Piding oder Bad Reichenhall ist Anger direkt angebunden.

- Nähe zu Flughäfen: Der Salzburger Flughafen (W. A. Mozart) ist in ca. 15–20 Autominuten erreichbar, der Flughafen München in etwa 1,5 Stunden. Das verbessert die logistischen Voraussetzungen für Unternehmen und den Tourismus.
- Eisenbahn: Zwar hat Anger selbst keinen Bahnhof, jedoch ist über die nahegelegenen Orte Piding, Bad Reichenhall und Freilassing der Anschluss an das regionale und internationale Bahnnetz gegeben.

Regionale Wirtschaftsstruktur

- Mittelständische Prägung: Die wirtschaftliche Struktur im Berchtesgadener Land ist von klein- und mittelständischen Unternehmen (KMU) geprägt. Diese sind überwiegend in den Bereichen Handwerk, Bauwirtschaft, Tourismus, Dienstleistungen sowie regionalem Gewerbe tätig.
- Gewerbe in der Umgebung: In benachbarten Orten wie Piding oder Freilassing befinden sich größere Gewerbegebiete mit Industrie- und Logistikbetrieben. Diese bieten Arbeitsplätze für die Bevölkerung von Anger und stärken die regionale Wirtschaftsleistung.
- Tourismus als Wirtschaftssektor: Die attraktive Lage in den Alpen und die Nähe zu Kur- und Tourismusorten wie Bad Reichenhall und Berchtesgaden machen den Tourismus zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor. Wander- und Naturtourismus, Wintertourismus sowie Gesundheitstourismus (z. B. durch Kliniken in Bad Reichenhall) stärken die Region nachhaltig.

Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen

- Pendlerregion: Viele Erwerbstätige aus Anger pendeln in umliegende Städte wie Salzburg, Freilassing oder Bad Reichenhall. Die hohe Lebensqualität in Anger und die Nähe zu Arbeitsplätzen in urbaneren Zentren fördern diese Entwicklung.
- Grenzüberschreitende Beschäftigung: Aufgrund der Nähe zu Österreich gibt es eine hohe Zahl an Grenzpendlern, die in Salzburg arbeiten – insbesondere im Dienstleistungs- oder Tourismussektor.

Landwirtschaftliche Makrolage

Naturräumliche Voraussetzungen

- Alpenvorland und Voralpenlandschaft: Anger liegt im Bayerischen Alpenvorland, einem von sanften Hügeln und teils steileren Berghängen geprägten Naturraum. Die Höhenlagen und das milde, aber feuchte Klima bieten günstige Voraussetzungen für Grünlandwirtschaft, jedoch nur eingeschränkten Ackerbau.
- Boden- und Klimaverhältnisse: Die Böden sind meist lehmig oder tonig, nicht besonders tiefgründig, aber für Weidewirtschaft und Futteranbau geeignet. Das alpine Klima mit ausreichenden Niederschlägen unterstützt den Wiesenwuchs – ideal für Milchviehhaltung.

Struktur der Landwirtschaft

- Kleinstrukturierte Familienbetriebe: Die Landwirtschaft in Anger ist kleinparzelliert und überwiegend in Familienhand. Es dominieren Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe, oft mit langer Tradition.
- Milchviehhaltung im Vordergrund: Die Milchwirtschaft bildet das Rückgrat der lokalen Landwirtschaft. Viele Betriebe sind Mitglieder von Genossenschaften oder beliefern regionale Molkereien. Die Milch wird auch zur Herstellung regionaler Spezialitäten (z. B. Käse) genutzt.

- Alm- und Berglandwirtschaft: In höheren Lagen findet Almwirtschaft statt, bei der das Vieh im Sommer auf Berghütten (Almen) gehalten wird. Diese traditionelle Form der Landwirtschaft trägt zur Pflege der Kulturlandschaft bei.

Regionale Bedeutung und Entwicklungstendenzen

- Erhaltung der Kulturlandschaft: Die Landwirtschaft trägt wesentlich zur Pflege und Erhaltung der typischen bayerischen Kulturlandschaft bei – offene Weideflächen, Streuobstwiesen, Heckenstrukturen etc. Das ist nicht nur ökologisch bedeutsam, sondern auch touristisch attraktiv.
- Regionale Vermarktung und Direktvermarktung: Viele Betriebe setzen auf regionale Kreisläufe: Direktvermarktung ab Hof, Verkauf auf Wochenmärkten, Bio-Produktion oder Kooperation mit Gastronomie und Tourismus (z. B. „Urlaub auf dem Bauernhof“).
- Förderung durch EU-Programme: Zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe profitieren von EU-Förderprogrammen wie der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP), insbesondere für umweltschonende Bewirtschaftung, Almpflege und Landschaftserhalt.
- Nachhaltigkeit und ökologische Landwirtschaft: Der Trend zur ökologisch orientierten Landwirtschaft nimmt zu. Einige Betriebe in der Region sind bereits Bio-zertifiziert oder arbeiten an nachhaltigen Produktionsmethoden.

Fazit

Anger profitiert wirtschaftlich von seiner günstigen makrogeografischen Lage zwischen München und Salzburg, mit guter Infrastruktur und eingebettet in einen dynamischen Alpenraum. Die Wirtschaft ist überwiegend mittelständisch und wird durch Tourismus, Handwerk und Dienstleistung bestimmt.

Die Landwirtschaft hat eine zentrale kulturelle und wirtschaftliche Rolle, dominiert von Milchvieh- und Grünlandwirtschaft, ergänzt durch Almwirtschaft und regionale Vermarktungsstrategien. Die kleinstrukturierte, familiengeführte Landwirtschaft trägt entscheidend zur Landschaftspflege, Biodiversität und Regionalidentität bei – ein wichtiger Faktor für die Lebensqualität und den nachhaltigen Tourismus in Anger.

Die Makrolage wird als gut erachtet.

9.2.3 Mikrolage

Siehe Anlage A4 Ortsplan

Straßencharakter und Lage

- Die Adresse Stoißberg 37 liegt an einer ruhigen Nebenstraße in Anger, die sowohl als Verbindungsweg als auch als Zufahrt dient. Die Straße ist einspurig und asphaltiert.
- Im gleichen Straßenzug befinden sich Hausnummern von 6 bis 81 – darunter auch Bauernhöfe und weitere ländliche Gebäude.

Infrastruktur und Entfernungen

- Ortskern Anger – ca. 1,7 km in Luftlinie entfernt: eine kurze Verbindung zur Kirche, dem Dorfplatz mit Einkaufsmöglichkeiten und dem kulturellen Zentrum.
- Supermarkt Netto – etwa 3,5 km entfernt – für tägliche Versorgung gut erreichbar.
- Bäckerei – rund 1,6 km; ideal für frische Backwaren.
- Grundschule und Kindergarten – liegen in Aufham, ca. 3–4 km entfernt.

- Tankstelle (SB-Tank Anger) – ca. 2,8 km entfernt.
- Bahnhof Teisendorf – ca. 5–5,1 km entfernt; nützlich für Anbindung an die Bahnstrecke München-Salzburg

Die Mikrolage wird als gut erachtet.

9.2.4 Verkehrsanbindung

ÖPNV (Bus & Bahn)

- Buslinie 829 (RVO): Diese verbindet Teisendorf – Anger – Bad Reichenhall. Seit August 2023 verkehrt sie werktags im Stundentakt, an Wochenenden im Zweistundentakt.
- Haltestelle „Dorfplatz Anger“ ist der zentrale Anlaufpunkt im Ort, von wo aus man mit dem Bus weiterfahren kann.
- Weiterreise per Bahn: Vom Bahnhof Teisendorf (ca. 5 km Luftlinie von Stoißberg 37) gibt es regelmäßige Verbindungen nach München über die Bahnstrecke München–Salzburg.
- Anschluss nach Salzburg & Berchtesgaden: Mit dem Linienbus über Anger zur S-Bahn (z. B. BLB S4) möglich, insbesondere über Freilassing.

Straßen & Autobahn

- Autobahn A8 (München–Salzburg): Anger hat einen auf Gemeindegebiet befindlichen Behelfsanschluss zur A 8. Die Verkehrsanbindung über die Autobahn ist gut.
- Regionale Bundesstraßen: Die B 20 (z. B., von Bad Reichenhall kommend) und B 304 sind gut erreichbar und sorgen für direkte Verbindungen in die Umgebung.
- Anreise mit dem Pkw: Laut Reisebeschreibung über Teisendorf → B 304 Richtung Freilassing → Anger, dann Holzhauser Straße, weiter zum Stoißberg – gut ausgeschildert.
- Flughafennähe: Salzburg Airport ist über A 8 beziehungsweise B23/B305 gut mit dem Auto erreichbar – ca. 20 km Entfernung

9.2.5 Immissionen/Beeinträchtigungen

Durch die abgeschiedene Lage kann es zu nur Lärmimmissionen durch Forstarbeiten oder landwirtschaftliche Fahrzeuge kommen. Zum Ortstermin waren keine Immissionen wahrnehmbar.

10 Grundbuch²

Amtsgericht Laufen
Grundbuch von Anger
Blatt 1326

10.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 11

Fl.Nr. 1063, Wald- Landwirtschaftsfläche,
Nähe Hochöd, (0,4090 ha), 4.090 m²

10.2 Grundbuchinhalte

Abteilung II:

Lfd. Nr. 45 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für

Lfd. Nr. 54 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abteilung III:

Dortige evtl. Eintragungen sind für den Verkehrswert nicht relevant.

Hinweis:

Die Eintragungen in Abteilung 2 werden gemäß Beauftragung vom Amtsgericht in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

² Der Begriff des Grundbuchs (GB) wird im BGB und in der Grundbuchordnung (GBO) nicht einheitlich verwendet. Nach § 3 GBO erhält jedes Grundstück im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt). Das Grundbuchblatt ist für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des BGB anzusehen. Das BGB ist ein amtliches Verzeichnis.

11 Flurstück

Siehe Anlage A2 *Lageplan*

Fl.Nr. 1063

Größe: 4.090 m² der Flurnummer 1063

Zuschnitt: Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Anger. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuzuordnen.

..

Beschaffenheit: Es handelt sich im eine leichte Hanglage, es fällt von Norden nach Süden hin ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 9 m.

Bebauung: nicht vorhanden

Miete/Pacht: nicht bekannt

Nutzung:
Siehe Anlage A5 *Bilder* als Wald-/Landwirtschaftsfläche

Baurecht:
siehe Anlage A6 *Auszug FNPI* ausgewiesen als Wald-Landwirtschaftsfläche

Erschließung: Die Forstfläche ist nur über andere Flurnummern erreichbar, ein Anschluss an die Stoißbergstraße (nächstgelegene, öffentliche Straße) ist nicht vorhanden.
Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.

Tatsächliche Nutzung 2.905 m² Forstwirtschaft
1.185 m² Grünland

Bodenschätzung:
(BodSchätzG) 912 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 6,9° - 5,7°, C (c), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 27
Ertragsmesszahl 246

Gesamtertragsmesszahl: 246

Hinweis zum BodSchätzG:

Das deutsche **Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG)** vom 20. Dezember 2007, als Nachfolger des *Gesetzes über die Schätzung des Kulturbodens in Deutschland* vom 16. Oktober 1934 (Bodenschätzung), dieses zuletzt geändert am 11. Oktober 1995, sieht vor, dass „für den Zweck einer gerechten Verteilung der Steuern, einer planvollen Gestaltung der Bodennutzung und einer Verbesserung der Beleihungsunterlagen“ (§ 1) eine flächen-deckende Bewertung „landwirtschaftlich nutzbarer Flächen“ durchgeführt wird. Hierbei soll einerseits die Beschaffenheit des Bodens festgestellt und andererseits sollen die natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung und klimatische Verhältnisse) beurteilt werden (§ 2). Als Referenz für die Beurteilungen dienen ausgewählte Muster-Grundstücke (§ 4). Die Ergebnisse sind offenzulegen und im Liegenschaftskataster festzuhalten (§ 9, § 11). Bei wesentlicher Änderung der Bodenverhältnisse sowie bei neuer Hauptfeststellung des Einheitswertes sind die Ergebnisse der Bodenschätzung zu überprüfen (§ 12, § 13).

Die Ertragsmesszahl definiert sich als Produkt der Fläche in Ar und der Acker- und Grundlandzahl (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BodSchätzG) und beschreibt die natürliche Ertragsfähigkeit dieser Fläche in Abhängigkeit von der zu wertenden Fläche. Bestehen innerhalb einer Fläche mehrere Teilflächen unterschiedlicher Acker- oder Grundlandzahlen (Wertzahlen), so bildet sich die Summe der Produkte der einzelnen Flächen in Ar und der jeweiligen Wertzahl die Ertragsmesszahl der Gesamtfläche (Bonität).

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.

Außerdem sieht der Grünlandschätzungsrahmen die drei Klimastufen a), b) und c) vor und gibt deren durchschnittliche Jahreswärme an.

Der Feuchtigkeitsgrad des Grünlandes wird durch die Wasserstufen 1 bis 5 dargestellt: Stufe 1 besonders günstig, Stufe 5 ausgesprochen ungünstig.

Zudem werden fünf Bodenarten unterschieden:

S = Sand

IS = lehmiger Sand

L = Lehm

T = Ton

Mo = Moor

Ziele der Bodenschätzung sind eine einheitliche steuerliche Bewertung des **landwirtschaftlichen** Grundbesitzes sowie eine planvolle Gestaltung der Bodennutzung.

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Eine Überprüfung der

Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass für das Objekt Versicherungsschutz besteht, sowohl nach Art möglicher Schäden, als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

12 Wertbeeinflussende Umstände

Fl.Nr. 1063: - nicht vorhanden

Eintragungen im Grundbuch:

Die in Abteilung II eingetragenen Rechte:

- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für
-
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsfahrens bleiben sie, laut Beauftragung des Gerichtes, außer Betracht.

Altlasten: Zum Besichtigungszeitpunkt ergab sich für die Flurnummer kein Verdacht auf Altlasten. Es liegt auch kein Eintrag im Altlastenkataster vor.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Altlastenverdachtsmomente vorliegen, sind Sonderfachleute einzuschalten, da sich daraus eine Wertminderung für die Bewertungsgrundstücke ergeben könnte.

Die Besichtigung erfolgte rein visuell. Erdoberfläche und Bauteile wurden nicht geöffnet. Inwieweit versteckte Mängel vorliegen ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Eine Haftung wird daher ausgeschlossen.

Anmerkung:

Das in Abteilung II eingetragene Starkstromleitungsrecht stellt nach Meinung des Gutachters keinen wertbeeinflussenden Umstand dar, da sich auf der zu bewertenden Flurnummer kein Mast befindet und es die Nutzung als Landwirtschaftsfläche nicht einschränkt.

13 Wahl des Verfahrens

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

Das Vergleichswertverfahren

Das Ertragswertverfahren

Das Sachwertverfahren

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Vergleichswertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 1 ImmoWertV

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Grundstücken nach dem Vergleichswertverfahren.

Dies ist aber oft aufgrund der Individualität des Bewertungsobjektes nicht möglich.

Vergleichswerte für entsprechende Liegenschaften wurden beim Gutachterausschuss recherchiert.

Ertragswertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 2 ImmoWertV

In folgenden Fällen wird das Ertragswertverfahren zur Wertermittlung herangezogen: Bei gewerblich bzw. gemischt genutzten Objekten steht die Gewinnerzielung im Vordergrund. Das betrifft hauptsächlich Wohnobjekte ab drei Wohneinheiten, Freizeitimmobilien, Gewerbeimmobilien, Hotels, usw.

In der Regel lässt sich der ortsübliche Miet- / Pachtzins für Liegenschaften gut feststellen (z. B. über den Marktbericht des Gutachterausschusses, Recherche von angebotenen Objekten).

Der Ertragswert gibt die Rentabilität eines Objekts unter Einbeziehung der erzielbaren Erträge wieder, dabei werden tatsächliche Erträge (Mieten) angesetzt oder nachhaltig erzielbare Erträge, wenn die tatsächlichen von den üblichen abweichen.

Sachwertverfahren:

III Teil 3, Abschnitt 3 ImmoWertV

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 gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein.

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 Häusern mit Einliegerwohnung. Aufgrund von Grundstücks- und Gebäudeherstellungskosten wird der Verkehrswert abgeleitet.

III Teil 4, Abschnitt 1 ImmoWertV

Der Bodenwert erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). In §26 ImmoWertV wird angegeben, dass auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung verwendet werden können, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Geeignete Bodenrichtwerte können über den Gutachterausschuss des Landkreises bezogen werden.

Fazit:

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Wald-, Landwirtschafts-, Verkehrsflächen Vergleichswertverfahren (§ 26 ImmoWertV). Der Verfasser geht davon aus, dass sie sich nicht, oder nur schlecht als Renditeobjekte eignen, welche nach dem Ertragswertverfahren zu berechnen wären.

14 Ausgangsdaten

14.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:

Landwirtschaftsfläche

Laut Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss Berchtesgadener Land zum 01.01.2024“ wurde für den Bewertungsstandort veröffentlicht:

Anger	- Zone 13	LW – Übriges Gemeindegebiet	12,00 €/m²
-------	-----------	-----------------------------	------------

Laut Bericht „Bodenrichtwerte für landw. Nutzgrund LK Traunstein“ vom Gutachterausschuss des Nachbarlandkreises sind bei niedrigen Grünlandzahlen Abzüge vorzunehmen. Diese Abzüge werden hier als angemessen erachtet und der Bericht wird auf die zu bewertenden Objekte angewendet.

Bei Grünlandzahlen bis 10 ist ein Abschlag von 60% vorgesehen.

Bodenrichtwert: 12,00 € - 12,00 € x 0,6 = **4,80 €/m²**

Bei Grünlandzahlen von 11 bis 35 ist ein Abschlag von 30% vorgesehen

Bodenrichtwert: 12,00 € - 12,00 € x 0,3 = 8,40 €/m²

Hier beträgt die Grünlandzahl 27, darum werden 30 % vom ursprünglichen Wert abgezogen.

Gewählter Bodenrichtwert: 8,40 €/m²

Forstwirtschaftsfläche

Laut Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss Berchtesgadener Land zum 01.01.2024“ wurde für den Bewertungsstandort veröffentlicht:

Anger	- Zone 14	F – Übriges Gemeindegebiet	5,00 €/m²
-------	-----------	----------------------------	-----------

14.2 Marktanpassung³:

Die Marktanpassung wurde schon bei den Werten des Gutachterausschusses berücksichtigt, da es sich um aktuelle Vergleichswerte handelt.

³ Marktanpassung nach §193 BauGB V Nr.2 vom Gutachterausschuss zu erhalten

15 Bewertungen

Bodenwerte:

(Berechnung über den Bodenrichtwert)

Waldfläche:	2.905 m ²	x	5,00 €/m ²	=	14.525,00 €
Grünland:	1.185 m ²	x	8,40 €/m ²	=	<u>9.954,00 €</u>
			Gesamt:		24.479,00 €
			Gerundet:		24.000,00 € =====

16 Resümee

Flurnummer 1063:

Bei dem zu bewertendem Objekt handelt es sich um eine Forstwirtschaftsfläche, welche aufgrund des vorhandenen Bodenrichtwertes des GAA LK Berchtesgadener Land marktgerecht eingepreist wurde. Es waren keine Auszüge aus der Kaufpreissammlung verfügbar.

Die objektspezifischen Merkmale wurden marktgerecht berücksichtigt.

17 Feststellung des Verkehrswertes

Verfahrenswahl:

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV § 5 Abs. 1) wird das Bewertungsobjekt als Fläche der Land- oder Forstwirtschaft eingestuft. Der Unterzeichner sieht keine Gründe, von dieser Einstufung abzuweichen. Der Wert wurde im Vergleichswertverfahren berechnet.

Es wurden alle objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigt, die Marktanpassung erfolgte.

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.

Der ermittelte Vergleichswert basiert auf den Vergleichswerten d. h. den aktuellen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses des Landkreises Berchtesgadener Land. Die weitere Anpassung erfolgte.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 1063, Gemarkung Anger (Wald-/Landwirtschaftsfläche) zum Wertermittlungstichtag 19.12.2025 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

24.000 €
(vierundzwanzigtausend Euro)

bewertet.

18 Schlusserklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

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

Bergen, Freitag 23. Januar 2026

Der Sachverständige:

Marcus Mansfeld

Hinweis:

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Es darf ohne Einwilligung des Unterzeichners weder ganz noch teilweise vervielfältigt oder zu einem anderen als den angegebenen Zwecken verwendet werden.

Literaturverzeichnis

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020

ImmoWertV Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung), 14.07.2021.

WertR Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006).

11. BV Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGB\ I S. 2614).

BGB Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGB\ I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 10. Dezember 2008 (BGB\ I S. 2399).

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGB\ I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGB\ I S. 3018).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB\ I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGB\ I S. 466).

BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, veröffentlicht im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) Nr. 18 vom 24. August 2007, S. 589 ff.

Bericht „Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund Landkreis Traunstein zum 01.01.2024 (laut Beschluss vom 14.06.24)

Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Berchtesgadener Land zum 01.01.2024

Lageplan



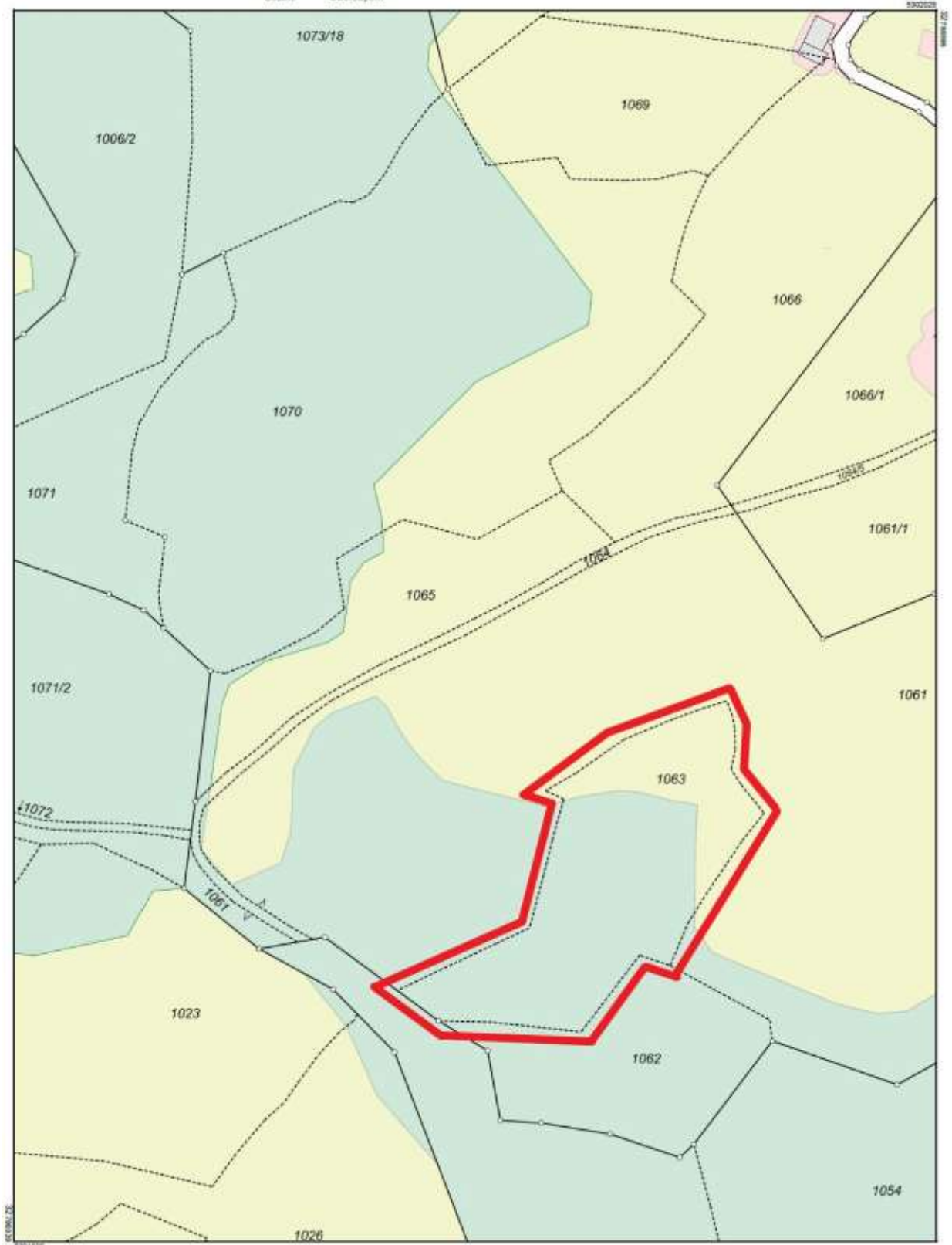
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freilassing
Fürstenweg 19
83395 Freilassing

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte

Erstellt am 04.08.2025

Flurstück: 1070
Gemarkung: Anger

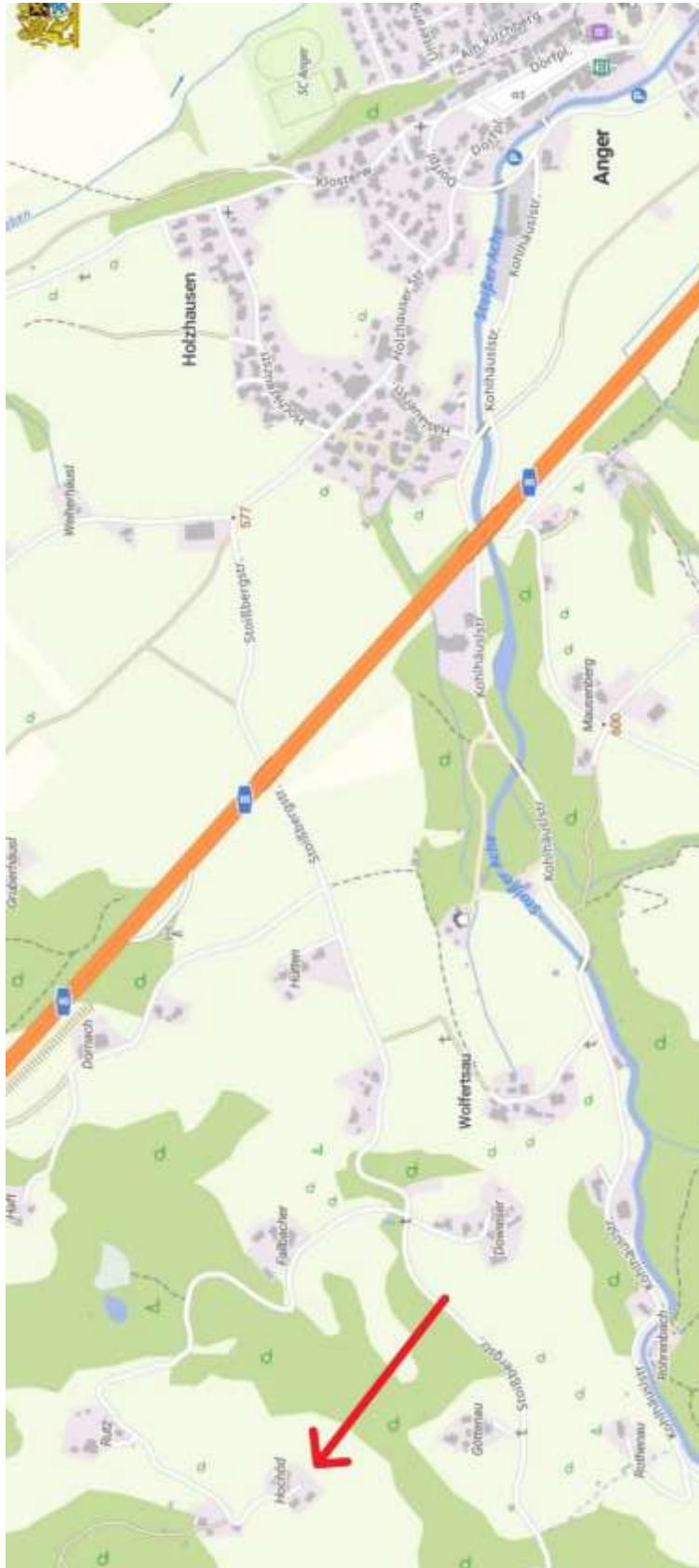
Gemeinde: Anger
Landkreis: Berchtesgadener Land
Bezirk: Oberbayern



Umgebungsplan



Ortsplan



BILDER Fl.Nr. 1063



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

