

Sedlmeier Manfred

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

Bahnhofstr. 20 83093 Bad Endorf
Telefon: 080399071541

Amtsgericht Rosenheim
Außenstelle Bad Aibling - Vollstreckungsgericht

Bismarckstr. 1
83022 Rosenheim

Datum: 05.03.2026
Az.: 2026-0006-PROSA

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als **Filze genutzte Grundstück**
in 83125 Eggstätt, Flurstück 1573/3
im Zwangsversteigerungsverfahren



Az. des Gerichts: 803 K 6/25
Wertermittlungsstichtag: 09.02.2026

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten inkl. Anlagen.
Das Gutachten wurde in vierzehn Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Ermittlung des Verkehrswerts	9
3.1	Grundstücksdaten	9
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
3.3	Bodenwertermittlung	9
3.3.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	9
3.4	Vergleichswertermittlung	11
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	12
3.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
3.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	13
3.5	Verkehrswert	14
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	16
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	16
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	16
5	Verzeichnis der Anlagen	17

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Filze
Flurstück:	Flurstück 1573/3 83125 Eggstätt
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts Rosenheim – Band 31, Blatt 1304, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Eggstätt, Flurstück 1573/3, Fläche 3370 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, vom 18.12.2025 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswerts des oben bezeichneten Beschlagnahmeobjektes angeordnet.
Wertermittlungsstichtag:	09.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.02.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.02.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Besichtigung des Grundstücks erfolgte am Tag der Begehung durch den Sachverständigen und umfasste eine rein visuelle Begutachtung in einem für die Bewertung ausreichenden Umfang. Es wurden keine technischen oder geotechnischen Untersuchungen durchgeführt, und es wurden keine Bodenproben entnommen. Für die Dokumentation und fotografische Erfassung wurde ein iPhone 16 Pro verwendet. Beim Ortstermin konnten keine Grenzsteine gefunden werden. Die Grundstücksgrenzen wurden jedoch mithilfe der Geolokalisationsdaten aus dem BayernAtlas plausibilisiert. Die Wertermittlung basiert auf den während des Ortstermins gewonnenen Erkenntnissen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sie erfolgt unter der Annahme, dass das Grundstück lastenfrei ist. Hinweise auf Altlasten, Schadstoffe oder sonstige wertmindernde Belastungen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt. Diese Wertermittlung stellt keine geotechnische Untersuchung oder Umweltanalyse dar, sondern spiegelt den optisch erkennbaren Zustand des Grundstücks zum Bewertungsstichtag wider. Hinweise auf potenzielle Einschränkungen wurden, soweit möglich, berücksichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Anwesend war der Sachverständige Herr Manfred Sedlmeier.
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Grundbuchauszug vom 02.02.2026

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.01.2026
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 15.01.2026 vom Gutachterausschuss Landratsamt Rosenheim
- Erläuterung zu den Bodenrichtwerten von 2024 vom Gutachterausschuss Landratsamt Rosenheim
- Immobilienmarktbericht des oberen Gutachterausschusses 2024
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses Landkreis Rosenheim 2024
- Kartenmaterial BayernAtlas
- Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung
- Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internetrecherchen
- Mündliche und schriftliche Auskünfte von Behörden, Gemeinden sowie dem AELF Rosenheim

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Das Gutachten wurde ausschließlich vom Sachverständigen erstellt.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wurden insgesamt dreizehn Ausfertigungen dieses Gutachtens sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt. Des Weiteren wurden dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur Verfügung gestellt.

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins. Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Versteigungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können. Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Rosenheim
Ort und Einwohnerzahl:	Eggstätt, Ortsteil Weitmoos (ca. 2935 Einwohner) (Quelle: Gemeinde Eggstätt)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Landwirtschaftsfläche handelt, wird auf die Darstellung der Verkehrsanbindung wie Bus, Bahn und Flughafen verzichtet. Die Entfernung des Bewertungsobjekts beträgt nach Traunreut ca. 20 km Rosenheim ca. 27 km München ca. 95 km.
Makrolage	Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Eggstätt (Landkreis Rosenheim) im oberbayrischen Voralpenland. Eggstätt liegt ca. 5 km nördlich des Chiemsees im Zentrum der "Eggstätt-Hemhofer Seenplatte". Mit einer Fläche von 22,66 km² und rund 2.935 Einwohnern weist die Gemeinde eine geringe Bevölkerungsdichte von ca. 130 Einwohnern/km² auf, was den ländlich-exklusiven Charakter der Region unterstreicht. Die Anbindung erfolgt über die Seeoner Straße (Durchgangsstraße). Die Autobahn A8 (München-Salzburg) ist in ca. 15-20 Minuten erreichbar. Bahnanschlüsse (Strecke München-Salzburg) bestehen in den nahegelegenen Orten Prien am Chiemsee und Bad Endorf. Die Wirtschaft ist mittelständisch geprägt, wobei der Tourismus aufgrund des extrem hohen Freizeitwerts (Naturschutzgebiet, Hartsee, Pelhamer See) eine tragende Säule darstellt. Das Areal ist durch die Würm-Kaltzeit geprägt (Inn-Chiemsee-Gletscher). Der Untergrund besteht primär aus glazialen Ablagerungen (Moränensedimente und Schotter). Aufgrund der Topographischen Eigenschaften sowie des torfhaltigen Bodens ist mit einem tendenziell hohen Grundwasserstand bzw. Schichtwasser zu rechnen. Die Makrolage kann aufgrund der guten Erreichbarkeit der regionalen Wirtschaftszentren als gut eingestuft werden.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:	Das Wertermittlungsobjekt liegt in ländlicher Umgebung, die vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt wird. Die nähere Umgebung ist durch Höfe und kleinere Weiler geprägt, die typisch für die Region sind. Das Grundstück liegt im naturbelassenen Bereich der Alten Aachen. Dieser Bachlauf, der die Landschaft im Norden von Weitmoos prägt, verleiht dem Standort eine besondere ökologische und ästhetische Wertigkeit.
Beeinträchtigungen:	Das Bewertungsgrundstück verfügt über keine direkte Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Die vorhandene Zufahrtsstraße (Schotterstraße) endet an einem Nachbargrundstück;

Topografie:

eine weiterführende Wegeverbindung bis zum Bewertungsgrundstück ist nicht vorhanden. Erschwerend kommt hinzu, dass das Nachbargrundstück sumpfige Bodeneigenschaften aufweist, wodurch eine Zufahrt zum Bewertungsgrundstück auch abseits befestigter Wege nicht oder nur unter erheblichen Einschränkungen möglich ist. Infolge dieser insgesamt stark eingeschränkten Erschließungssituation ist eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Grundstücks nur mit erheblichem Mehraufwand möglich, insbesondere hinsichtlich des Einsatzes landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte.

Die Topografie des Grundstücks stellt sich überwiegend eben dar.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Breite:

ca. 35 m;

mittlere Tiefe:

ca. 98 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 3370,00 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Eine Schotterstraße ist bis zum Nachbargrundstück vorhanden.

Grundstücksgrenzen:

Die Grundstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit nicht unmittelbar erkennbar; feste Abgrenzungen oder eindeutige Grenzmarkierungen (wie etwa Grenzsteine) konnten zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht festgestellt werden. Im rückwärtigen Bereich der östlichen Grundstücksseite verläuft ein Entwässerungsgraben. Es liegen keine Anhaltspunkte für Überbauungen oder nachbarliche Gemeinsamkeiten vor.

Bodenschätzung:

Gemäß den Daten des WMS BY Bodenschätzung (Bayerische Vermessungsverwaltung) werden auf dem Bewertungsgrundstück zwei Bodenschätzungsflächen ausgewiesen. Beide Flächen sind der Kulturart Grünland (Gr) zugeordnet und weisen als Bodenart Moor (Mo) der Bodenstufe III aus. Die Klimastufe ist einheitlich mit „b“ (7,9° – 7,0° C Jahresdurchschnittstemperatur) angegeben.

Die erste Teilfläche ist mit Wasserstufe 4 (stark vernässt) klassifiziert und wird als Streuwiese/Geringstland ausgewiesen; eine Grünlandgrundzahl bzw. Grünlandzahl ist für diese Fläche nicht festgesetzt, was deren sehr geringe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit unterstreicht.

Die zweite Teilfläche weist eine Wasserstufe 2 (mäßig feucht) auf. Für sie sind eine Grünlandgrundzahl von 32 sowie eine Grünlandzahl von 27 ausgewiesen.

Die Bodenschätzungsergebnisse bestätigen den Moorcharakter des Grundstücks mit insgesamt sehr geringer bis allenfalls mäßiger landwirtschaftlicher Nutzungsqualität. Dies findet im Rahmen der Verkehrswertermittlung entsprechende Berücksichtigung.

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich

schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Auf Basis der verfügbaren Informationen wird von einem unbelasteten Grundstück ausgegangen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.02.2026 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Weitmoos, Band 31, Blatt 1304 folgende Eintragung:

Entwässerungs-, Wegeanlage- und Benützungsrecht für Eigentümer von Flst. 1646 und für Freistaat Bayern (Forstärar).

Anmerkung:

Die Eintragungen in Abt. 2 werden gemäß Schätzungsanordnung in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Auf Anführung von Abteilung III wird auftragsgemäß verzichtet.

Herrschervermerke:

Die dem Sachverständigen vorliegenden Unterlagen enthalten keine Hinweise auf Herrschervermerke.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

In Bayern wird kein separates Baulastenverzeichnis geführt. Etwaige Baulasten sind in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht laut öffentlich zugänglichen Daten des bayrischen Denkmal-Atlas nicht. Einschränkungen der Nutzbarkeit aus denkmalschutzrechtlichen Gründen sind daher derzeit nicht erkennbar.

Landschaftsschutzgebiet und Biotop:

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines naturschutzrechtlich bedeutsamen Gebietsverbunds und unterliegt einer Vielzahl überlagernder Schutzregelungen, die eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche erheblich einschränken bzw. weitgehend ausschließen.

Gemäß der Biotopkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas Bayern, abgerufen am 19.02.2026) ist das Grundstück Bestandteil des kartierten Biotops **8040-1250** „Renaturiertes Hochmoor zwischen Karlswerk und Eschenau – westlicher Teil“ (Teilfläche 011, Größe ca. 0,1985 ha). Die auf der Bewertungsfläche vorkommenden Biotoptypen – insbesondere offene Hoch- und Übergangsmoore (MO3160), Moorwälder (MW91D4) sowie Großröhrichte (VH00BK) – stehen unter gesetzlichem Schutz gemäß **§ 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. V. m. **Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)**. Veränderungen oder Beeinträchtigungen dieser Biotope sind grundsätzlich verboten und bedürfen einer behördlichen Ausnahmegenehmigung, die nur in begründeten Ausnahmefällen erteilt werden kann.

Darüber hinaus liegt das Grundstück innerhalb des **FFH-Gebiets DE8040371** „Moorgebiet von Eggstätt-Hemhof bis Seeon“ (Gebietstyp B, Größe 2.121 ha, zuständige Behörde: Regierung von Oberbayern) sowie des **EU-Vogelschutzgebiets DE8040471** (Gebietstyp A, Größe 2.014 ha) gleichen Namens. Beide Gebiete sind Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzwerks

NATURA 2000. Im FFH-Gebiet sind zahlreiche prioritäre Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie ausgewiesen, darunter lebende Hochmoore (7110*), Moorwälder (91D0*) sowie Auenwälder (91E0*). Die gebietsbezogenen Erhaltungsziele sehen ausdrücklich den Erhalt und die Wiederherstellung eines naturnahen Wasser- und Nährstoffhaushalts sowie der charakteristischen Moorvegetation vor (NATURA 2000 Bayern, Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele, Stand 19.02.2016).

Zusätzlich ist die Fläche im **Ökoflächenkataster Bayern** (Bayerisches Landesamt für Umwelt, ÖFK-Lfd.-Nr. 152070) als **geförderte Ankaufsfläche** des Bayerischen Naturschutzfonds erfasst (Bescheiddatum: 20.10.2009, EU-kofinanziert über EU_EAGFL). Das ausgewiesene Entwicklungsziel ist die Renaturierung zum Moorlebensraum (Entwicklungsziel: M – Moor), was eine landwirtschaftliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzung auf Dauer ausschließt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die naturschutzrechtlichen Bindungen – insbesondere der gesetzliche Biotopschutz nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG, die NATURA-2000-Schutzgebietsausweisungen sowie der Status als geförderte Naturschutz-Ankaufsfläche – die Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten des Grundstücks auf das Maß einer reinen Naturschutzfläche ohne wirtschaftlich verwertbare Erträge reduzieren. Dies ist bei der Verkehrswertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen.

Quellenangaben:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Biotopkartierung Bayern, Biotopsteckbrief 8040-1250, Teilfläche 011, Erhebung 09.07.2020, abgerufen über UmweltAtlas Bayern am 19.02.2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Ökoflächenkataster Bayern (Ankauf), ÖFK-Lfd.-Nr. 152070, Gemarkung Eggstätt, abgerufen am 19.02.2026
- NATURA 2000 Bayern: Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele, FFH-Gebiet DE8040371 „Moorgebiet von Eggstätt-Hemhof bis Seeon“, Stand 19.02.2016
- NATURA 2000 Bayern: Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele, Vogelschutzgebiet DE8040471 „Moorgebiet von Eggstätt-Hemhof bis Seeon“, Stand 19.02.2016

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): „reine“ landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Darstellung im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung liegen dem Sachverständigen keine schriftlichen Nachweise über Informationen über bestehende Pachtverhältnisse vor. Der Ortstermin ergab keine gesicherten Erkenntnisse über eine Fremdnutzung oder laufende Pachtverträge. Für die Wertermittlung wird daher angenommen, dass die Fläche eigengenutzt wird.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Filze genutzte Grundstück in 83125 Eggstätt, Flurstück 1573/3 zum Wertermittlungsstichtag 09.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Weitmoos	31	1304	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eggstätt	1573	1573/3	3.370 m²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wald- und Moorflächen (Filzen) können grundsätzlich im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Voraussetzung hierfür sind Kaufpreise aus Zweitverkäufen gleicher oder vergleichbarer Objekte bzw. die Ergebnisse entsprechender Kaufpreisauswertungen. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln; ergänzend können geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bei Wald- und Moorflächen gestaltet sich die Vergleichswertermittlung jedoch erfahrungsgemäß schwierig, da der Markt für derartige Sonderflächen – insbesondere für naturschutzrechtlich gebundene Filzen – dünn ist und belastbare Vergleichsverkäufe nur eingeschränkt vorliegen. Bodenrichtwerte sind als Vergleichsgrundlage geeignet, sofern sie die wertrelevanten Merkmale der betreffenden Nutzungsart hinreichend differenziert abbilden, insbesondere Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Grundstücksgestalt sowie Bodengüte (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Der für das Bewertungsgrundstück maßgebliche Bodenrichtwert wurde auf seine Plausibilität geprüft und als zutreffend beurteilt. Wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück – insbesondere die eingeschränkte Erschließungssituation, die moorspezifische Bodenbeschaffenheit, die naturschutzrechtlichen Bindungen sowie der fehlende wirtschaftliche Nutzungsspielraum der Filzfläche – wurden durch sachgerechte Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3 Bodenwertermittlung

Die herangezogenen Vergleichswerte wurden wertmäßig angepasst, um die Vergleichbarkeit mit dem Bodenrichtwert herzustellen.

Zum Zwecke der Anonymisierung und aus datenschutzrechtlichen Gründen wurden die Kaufdaten, Kaufpreise sowie die Grundstücksflächen der Vergleichsobjekte gerundet. Dies dient dazu, für Dritte eine Identifizierung der konkreten Grundstücke zu unterbinden, da der Sachverständige zur weitestmöglichen Anonymisierung der Vergleichsdaten verpflichtet ist. Die vorgenommenen Rundungen haben keinen Einfluss auf die Wertermittlung. Die originären Kaufpreisauskünfte verbleiben in der Hausakte des Sachverständigen.

3.3.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.7	Vergleichs- kaufpreis Nr.6	Vergleichs- kaufpreis Nr.5	Vergleichs- kaufpreis Nr.4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m²]	gesucht	1,50	3,08	5,00	3,75
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei	frei	frei
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m²]		1,50	3,08	5,00	3,75
Stichtag	09.02.2026	01.01.2024	01.01.2026	01.01.2025	01.06.2024
Anpassungsfaktor	—	1,00	1,00	1,00	1,00

Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Entwicklungsstufe Anpassungsfaktor	forstwirtschaftliche Fläche —	geringstwertige forstw. Fl.	forstw. Fl.	forstw. Fl.	forstw. Fl.
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Fläche (m²) Anpassungsfaktor	keine Angabe —	keine Angabe 1,00	6500 1,00	2500 1,00	4000 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m²]		0,00	0,00	0,00	0,00

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Gemäß Lage: keine Angabe

Quelle: Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024

Hinweis: Für Flächen, die in der Regel nicht mehr für herkömmliche land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen geeignet sind (z. B. Unland, Geringstland, Almflächen, Moor, Feuchtflächen, Filzenwald, Streuwiesen), hat der Gutachterausschuss Lkr. Rosenheim zum 01.01.2024 Bodenrichtwerte zwischen 1,50 und 5,50 €/m² festgestellt. Nachrichtlich wird ein durchschnittlicher Wert aus Kauffällen von etwa 3,50 €/m² angegeben. Aufgrund der zusätzlichen naturschutzrechtlichen Einschränkungen des Grundstücksteils wird ein Wert von 1,50 €/m² angesetzt.

LQ2

Gemäß Lage: Gemeindebereich Gstadt,

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 15.01.2026

LQ3

Gemäß Lage: 83552 Weitmoos,

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 15.01.2026

LQ4

Gemäß Lage: 83552 Weitmoos,

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 15.01.2026

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.3	Vergleichs- kaufpreis Nr.2	Vergleichs- kaufpreis Nr.1	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	
Wert / Preis [€/m²]	gesucht	5,00	2,77	4,00	
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei	frei	
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m²]		5,00	2,77	4,00	
Stichtag	09.02.2026	01.06.2026	01.01.2025	01.01.2025	
Anpassungsfaktor	—	1,00	1,00	1,00	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster Vergleichswert/-preis × Ge- wicht [€/m²]		0,00	0,00	0,00	

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Gemäß Lage: 83552 Weitmoos,

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 15.01.2026

LQ2

Gemäß Lage: 83552 Weitmoos,

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 15.01.2026

LQ3

Gemäß Lage: 83552 Weitmoos,

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 15.01.2026

Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

(vgl. § 9 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV)

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten kein Ausschlusskriterium gewählt.

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise		25,10 €/m ²
Summe der Gewichte	:	7,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	3,59 €/m²

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

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer beitragsfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		3,59 €/m ²
relativer beitragsfreier Bodenwert	=	3,59 €/m²
Fläche	×	3.370,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	12.098,30 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	12.098,30 €
	rd.	<u>12.100,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.02.2026 insgesamt **12.100,00 €**.

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		12.100,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	12.100,00 €

marktübliche Zu- oder Abschläge	–	10.285,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.815,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	1.815,00 €
	rd.	1.820,00 €

3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ein Abschlag ist erforderlich, da das Bewertungsgrundstück faktisch nicht zugänglich ist. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Filze bzw. Moorfläche, die ausschließlich über fremde Grundstücke erreichbar wäre. Eine eigenständige Zuwegung oder ein gesichertes Zugangsrecht konnten nicht festgestellt werden. Die Prüfung des Grundbuchs ergab, dass weder eine Grunddienstbarkeit noch ein sonstiges dingliches Recht zur Überquerung der angrenzenden Grundstücke eingetragen ist. Um einen geregelten Zugang zu ermöglichen, müssten entsprechende Dienstbarkeiten für ein Übertritts- oder Überfahrtsrecht an den benachbarten Grundstücken erst begründet werden, was mit erheblichem rechtlichem und finanziellem Aufwand verbunden wäre und keineswegs als gesichert gilt.

Das Grundstück befindet sich in einem weitgehend sich selbst überlassenen Zustand und ist aufgrund seiner Beschaffenheit und Lage faktisch einer ökologischen Sukzession überlassen.

Da weder eine tatsächliche Erschließung noch eine dingliche Sicherung vorliegen, ist eine wirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 201 BauGB (Landwirtschaft) sowie eine forstwirtschaftliche Verwertung ausgeschlossen. Pflege- oder Verwertungsmaßnahmen sind unter diesen Gegebenheiten praktisch nicht durchführbar.

Gemäß der einschlägigen Fachliteratur zur Bewertung im ländlichen Raum (Fischer/Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, Bundesanzeiger Verlag) stellen Flächen ohne gesicherte Zuwegung einen erheblichen wertmindernden Umstand dar, da sie außerhalb eines speziellen Interesses – etwa seitens eines Grenznachbarn – am freien Markt kaum marktfähig sind. Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit erscheint das Grundstück letztlich allenfalls als ökologische Ausgleichsfläche geeignet. Die hohen Hürden für eine nachträgliche Begründung von Durchgangsrechten rechtfertigen in der Gesamtschau die vorgenommene Wertkorrektur, um dem Grundsatz des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nach § 194 BauGB und § 7 ImmoWertV zu entsprechen.

Aufgrund der dargelegten erheblichen und dauerhaften Nutzungserschwernisse ist ein Abschlag in Höhe von 85 % auf den Bodenrichtwert bzw. Vergleichswert gutachterlich vertretbar und sachlich begründet.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -85,00 % von (12.100,00 €)	-10.285,00 €
Summe	-10.285,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

3.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.4.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Der vorläufige Vergleichswert basiert auf Kaufpreisen von Vergleichsobjekten, die dem Bewertungsobjekt

hinsichtlich ihrer wesentlichen Merkmale ähnlich sind. Soweit das Bewertungsobjekt in einzelnen wertrelevanten Eigenschaften von diesen Vergleichsobjekten abweicht – insbesondere bei Art und Umfang etwaiger Sondernutzungsrechte –, sind entsprechende Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

3.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.820,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Filze genutzte Grundstück in 83125 Eggstätt, Flurstück 1573/3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weitmoos	1304	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eggstätt	1573	1573/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.02.2026 mit rd.

1.820 €

in Worten: eintausendachthundertzwanzig Euro

geschätzt.

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

Bad Endorf, den 05. März 2026

EIPOSCERT DIN/ISO 17024
Sedlmeier Manfred

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 10.000 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Wolfgang Kleiber – Kleiber-digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [4] Immobilienmarktbericht 2024 – Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim
- [5] Hauke Kruse: Verhaltensökonomie in der Immobilienbewertung
- [6] Wolfgang Metzmacher und Manfred Krikler: Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hochbau
- [7] Aktuelle Immobilienangebote (Immoscout, Immowelt, Ebay-Kleinanzeigen)

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Lageplan im Maßstab 1:500.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Lageplan im Maßstab 1:50.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Lageplan im Maßstab 1:10.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1250 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Digitale Ausfertigung

Anlage 1: Fotos



Foto 1: Bildposition 1



Foto 2: Bildposition 1 - Blickrichtung 1



Foto 3: Bildposition 1 - Blickrichtung 2



Foto 4: Bildposition 1 - Blickrichtung 3



Foto 5: Bildposition 2



Foto 6: Bildposition 2 - Blickrichtung 1



Foto 7: Bildposition 2 - Blickrichtung 1



Foto 8: Bildposition 3



Foto 9: Bildposition 3 - Blickrichtung 1



Foto 10: Bildposition 3 - Blickrichtung 2



Foto 11: Bildposition 3 - Blickrichtung 3



Foto 12: Bildposition 4



Foto 13: Bildposition 4 - Blickrichtung 1



Foto 14: Bildposition 4 - Blickrichtung 2



Foto 15: Bildposition 5



Foto 16: Bildposition 5 - Blickrichtung 1



Foto 17: Bildposition 5 - Blickrichtung 2



Foto 18: Bildposition 5 - Blickrichtung 3



Foto 19: Bildposition 6



Foto 20: Bildposition 6 - Blickrichtung 1



Foto 21: Bildposition 6 - Blickrichtung 2

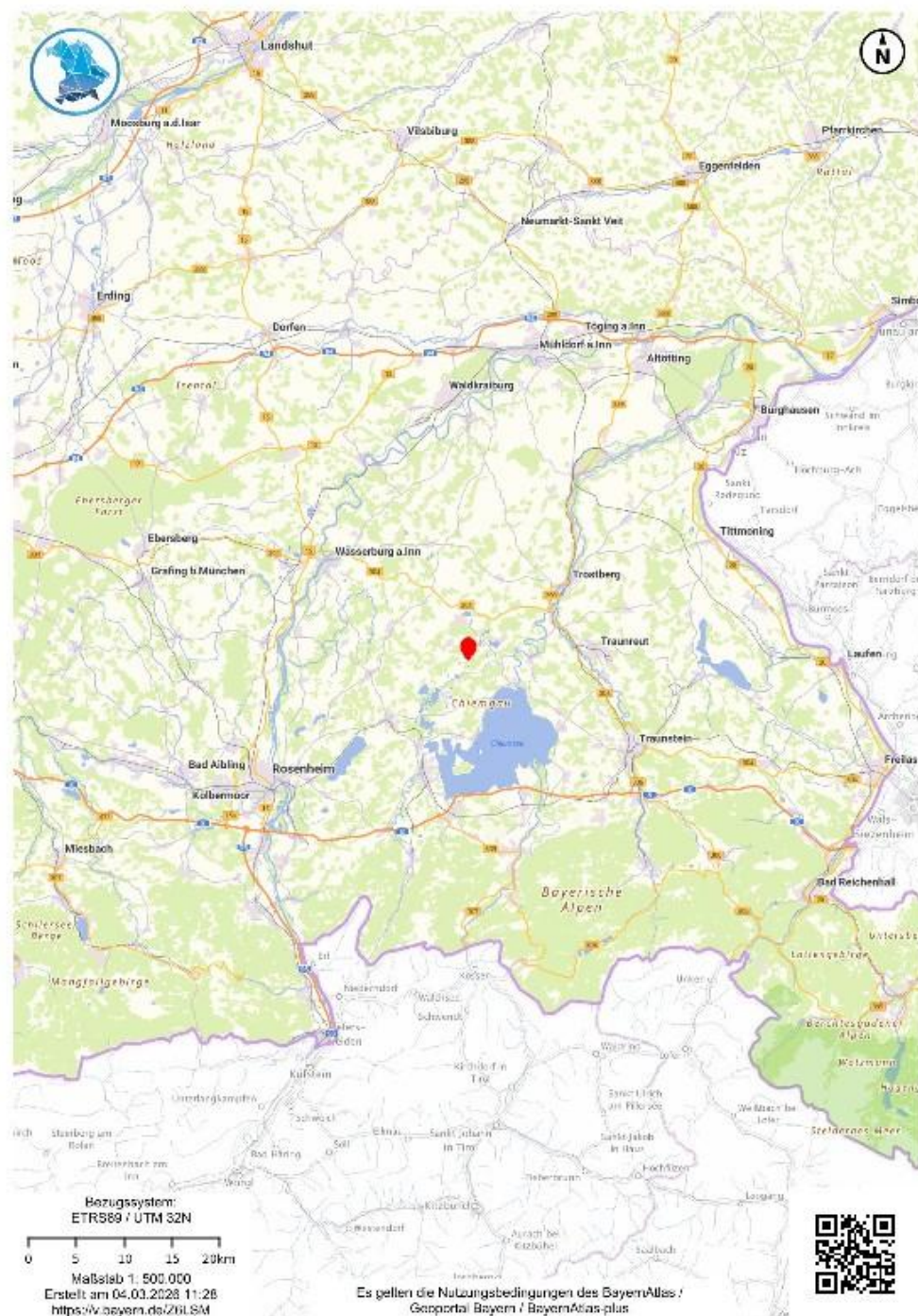


Foto 22: Bildposition 5 - Blickrichtung 3

Digitale Austerlitz

Anlage 2: Lageplan im Maßstab 1:500.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungs-objekts

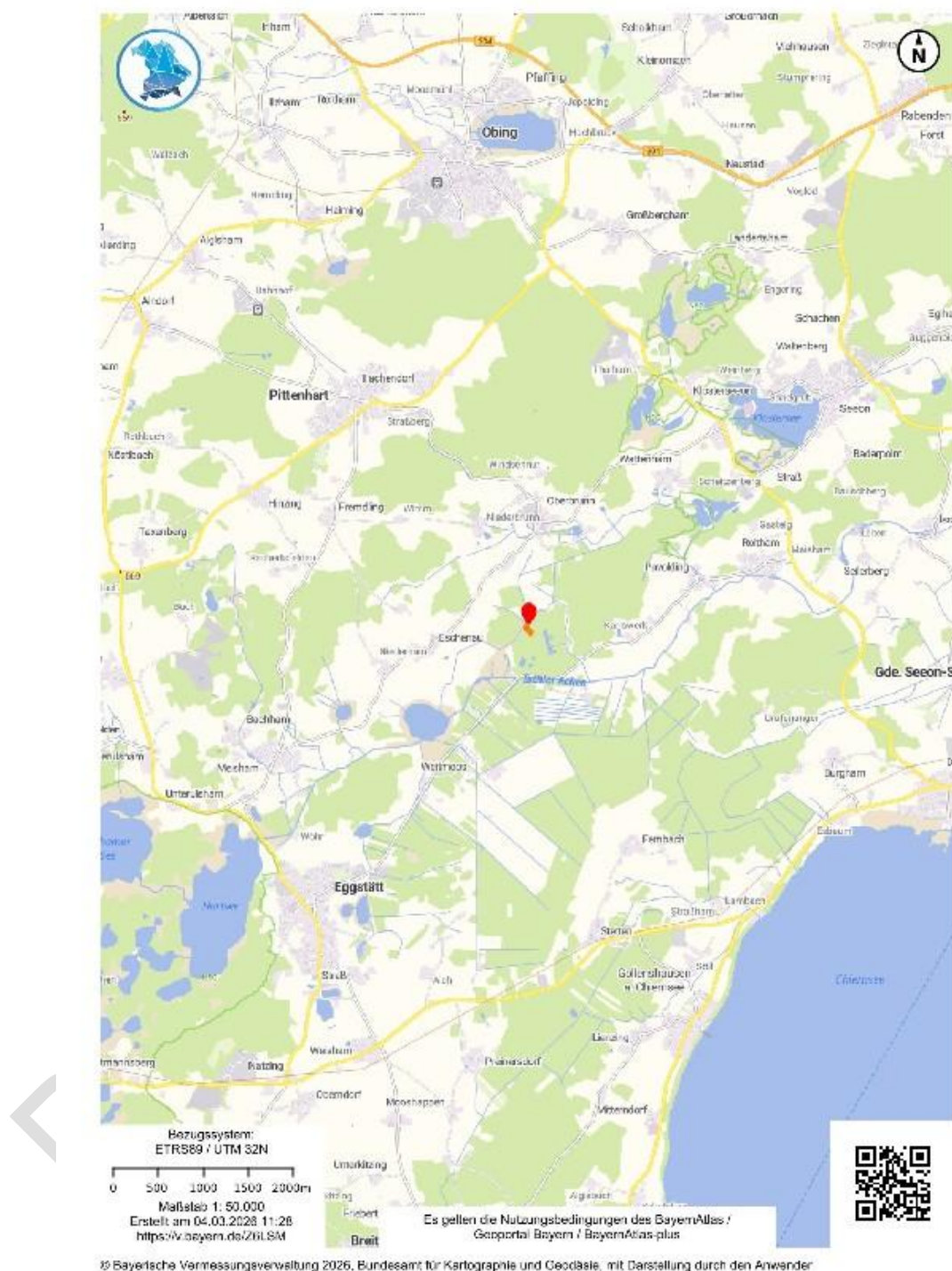
Seite 1 von 1



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

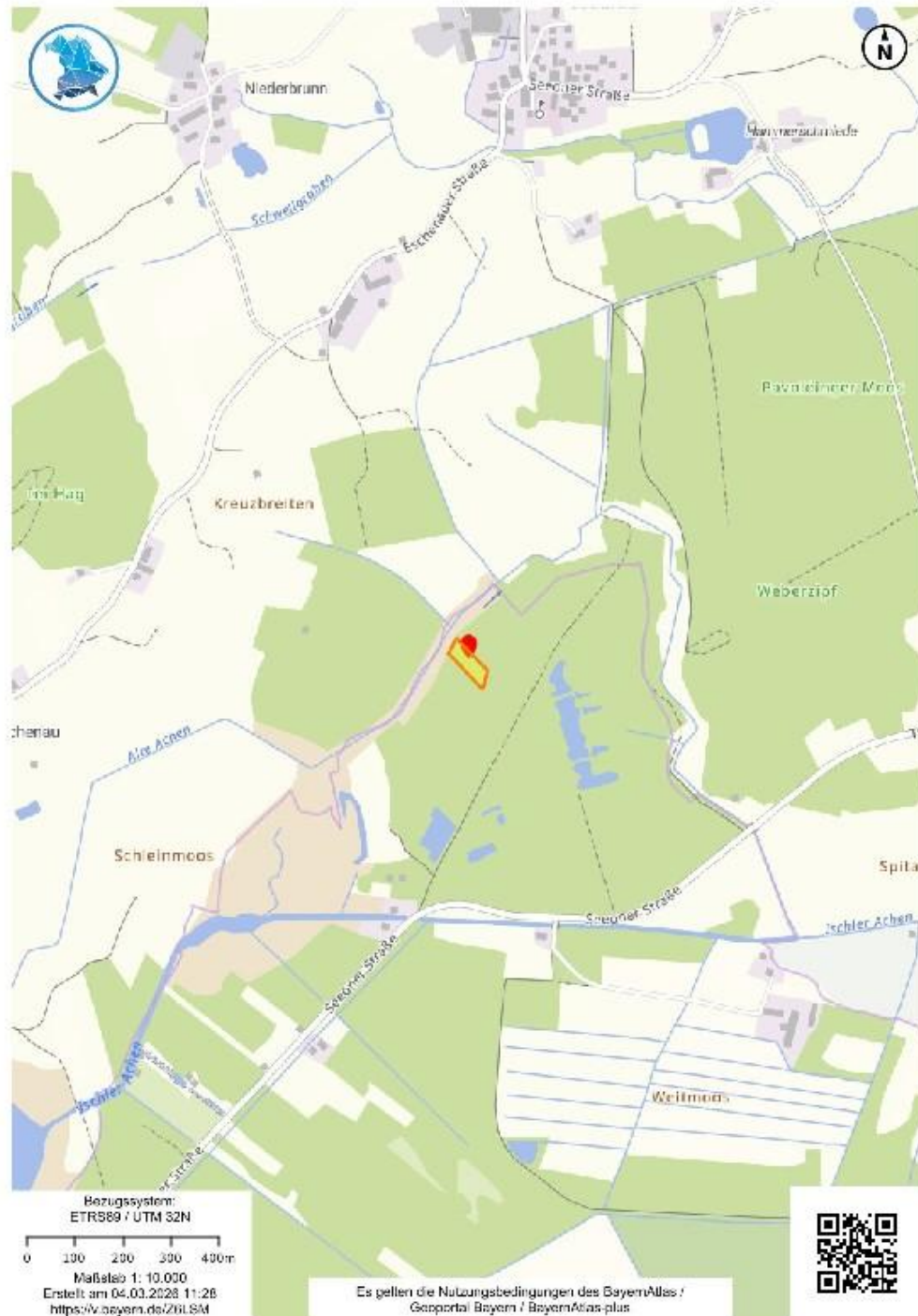
Anlage 3: Lageplan im Maßstab 1:50.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungs-objekts

Seite 1 von 1



Anlage 4: Lageplan im Maßstab 1:10.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1250 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

