Sachverständigenbüro Bergen
Weißachener Str.40, 83346 Bergen
Tel. 08662 - 668590, Fax: 6687750
mobil: 0151 - 22 92 12 52
E-Mail: **marcusmansfeld@web.de**
Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

(gemäß § 194 BauGB)
für das **Amtsgericht Traunstein**
Herzog-Otto-Straße 1, 83278 Traunstein
zum
Zwangsversteigerungsverfahren **4 K 49/25**



Fl.Nr. 3179 Waldfläche, (1,2300 ha), Gemarkung: Pittenhart
Winkelholz, 83132 Pittenhart

Wertermittlungsstichtag: 24.06.2026
Qualitätsstichtag: 24.06.2026

Verkehrswert unbelastet 80.000 EUR

..... Exemplar von 5
(1 Exemplar verbleibt beim Verfasser)
Das Gutachten umfasst insgesamt 23 Schreibseiten, 10 Anlageseiten, 23 Bilder.

1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Allgemeine Angaben

1	Auftraggeber	Amtsgericht Traunstein - Vollstreckungsgericht -
	Auftrag vom	09.Januar 2026
2	Aktenzeichen des Auftraggebers	Az.: 4**K** 49/25
3	Bewertungsgegenstand	Waldfläche, Fl.Nr. 3179
4	Straße, Hausnummer	Winkelholz
	PLZ, Ort	83132 Pittenhart
6	Eigentümer	k.A.
7	Wertermittlungsstichtag	24. Juni 2026
8	Tag der Ortsbesichtigung	24. Juni 2026

Angaben zur Nutzung des Objektes

9	Nutzung	Waldfläche
10	Mieter /Pächter	unbekannt

Angaben zum Grund und Boden

11	Bebauungsvorschriften	laut Flächennutzungsplan als Waldfläche
12	Zuständiges Baurechtsamt	Bauamt Pittenhart
13	Zuständiges Grundbuchamt	Amtsgericht Traunstein
14	Belastungen in Abt. II die auf Grund und Boden Wirken	siehe 10.2.
15	Auszug aus dem Grundbuch vom	03.12.2025 (es wird angenommen, dass bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
16	Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom	05.02.2026
17	Grundbuch	Amtsgericht Traunstein Grundbuch von Pittenhart Band 29; Blatt 1144
18	Grundstücksgröße	Fl.Nr. 3179 12.300 m²

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 11
9.2.4 Verkehrsanbindung 11
9.2.5 Immissionen/Beeinträchtigungen 12
10 Grundbuch 13
10.1 Bestandsverzeichnis 13
10.2 Grundbuchinhalte 13
11 Flurstück 14
12 Wertbeinflussende Umstände 16
13 Wahl des Verfahrens 17
14 Ausgangsdaten 19
14.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise: 19
14.2 Marktanpassung: 19
15 Bewertungen 20
16 Resümee 21
17 Feststellung des Verkehrswertes 22
18 Schlusserklärung 23

Anlagen

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

3 Auftraggeber des Gutachten

Amtsgericht Traunstein
- Vollstreckungsgericht –
Az.: **4 K** 49/25

4 Zweck des Gutachtens

Zum Zwecke „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers vom 09.01.2026 die Wertermittlung des Versteigerungsobjektes

Fl.Nr. 3179, Waldfläche,
Winkelholz, (1,2300 ha), 12.300 m²

zum Stichtag der Ortsbesichtigung, dem 24.06.2026 durchzuführen.

5 Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 09.01.2026 erteilten Auftrag
- die vom Sachverständigen am 24.06.2026 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
- Gemeindekarte
- Amtlicher Lageplan M 1:2000
- Fotographische Aufnahmen des Bewertungsobjektes
- Auskünfte der VG Obing/Pittenhart - Bauamt
- Auskünfte des Amtsgerichtes Traunstein
  - Grundbauchamt –
- Auskünfte, Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein
- 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 ImmoWertV[1] 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 16.06.2026 wurden alle Beteiligten zum Termin am 24.06.2026 eingeladen.
Anwesend zum Ortstermin am 24.06.2026 war ein Antragsgegner mit seiner Frau und der Gutachter.
Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden.

Der Termin dauerte ca. 40 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 Wertermittlungsstichtag 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. 3179, Winkelholz
83132 Pittenhart
Siehe Anlage *A2 Lageplan*

9.2.2 Makrolage

Siehe Anlage *A3 Umgebungsplan*

Allgemeine Lage und Raumstruktur

Die Gemeinde Pittenhart mit ihren 28 Gemeindeteilen liegt im nordwestlichen Bereich des Landkreises Traunstein im Regierungsbezirk Oberbayern und ist Teil der Wirtschafts- und Tourismusregion Chiemgau. Die Gemeinde befindet sich etwa zwischen den regionalen Zentren Traunstein, Rosenheim und Wasserburg am Inn. Über die Bundesstraße B304 sowie die nahegelegene Bundesautobahn A8 München–Salzburg besteht eine gute Anbindung an die überregionalen Wirtschaftsräume Oberbayerns sowie an den Wirtschaftsraum Salzburg.
Aus makroökonomischer Sicht profitiert Pittenhart von seiner Lage innerhalb einer wirtschaftlich starken Region Südostbayerns. Die Gemeinde selbst besitzt überwiegend ländlichen Charakter, ist jedoch in einen leistungsfähigen Wirtschaftsraum eingebunden, der durch Industrie, Handwerk, Tourismus, Landwirtschaft und grenzüberschreitende Wirtschaftsbeziehungen zu Österreich geprägt wird.
Die Nähe zu den Oberzentren München und Salzburg erweitert den wirtschaftlichen Einzugsbereich zusätzlich und schafft langfristig stabile Rahmenbedingungen für Wohnen, Arbeiten und Investitionen.

Wirtschaftliche Makrolage
Wirtschaftsraum Chiemgau und Südostoberbayern

Pittenhart liegt innerhalb einer der wirtschaftlich leistungsfähigsten Regionen Bayerns. Der Landkreis Traunstein weist traditionell eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur auf, die sich aus Industrie, produzierendem Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungssektor, Tourismus sowie der Land- und Forstwirtschaft zusammensetzt.

Die regionale Wirtschaft profitiert von mehreren Standortvorteilen:

- zentrale Lage zwischen München und Salzburg,
- leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur,
- hohe Lebens- und Umweltqualität,
- vergleichsweise geringe Arbeitslosenquote,
- hohe Kaufkraft der Bevölkerung,
- starke mittelständische Unternehmensstruktur.

Die Wirtschaftsregion Südostoberbayern zählt zu den dynamischsten ländlichen Wirtschaftsräumen Deutschlands. Zahlreiche mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Metallverarbeitung, Kunststofftechnik, Lebensmittelproduktion, Holzverarbeitung und Energiewirtschaft prägen die regionale Wertschöpfung.
Für Pittenhart bedeutet dies eine günstige Einbindung in regionale Arbeits- und Absatzmärkte, obwohl die Gemeinde selbst keine ausgeprägte industrielle Struktur besitzt.

Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen

Die wirtschaftliche Bedeutung Pittenharts wird maßgeblich durch die Pendlerverflechtungen innerhalb der Region bestimmt.
Ein erheblicher Teil der Erwerbstätigen arbeitet außerhalb des Gemeindegebiets, insbesondere in den Wirtschaftszentren:

- Traunstein,
- Trostberg,
- Rosenheim,
- Wasserburg am Inn,
- Burghausen,
- Salzburg.

Besonders die Industriestandorte Trostberg und Burghausen mit ihrer chemischen Industrie besitzen hohe Bedeutung für den regionalen Arbeitsmarkt.
Durch die gute Erreichbarkeit dieser Beschäftigungszentren profitiert Pittenhart von deren wirtschaftlicher Stärke, ohne selbst die damit verbundenen Flächen- und Umweltbelastungen aufweisen zu müssen.
Die Gemeinde stellt damit einen attraktiven Wohnstandort innerhalb eines leistungsfähigen Wirtschaftsraums dar.

Gewerbliche Entwicklung

Das örtliche Gewerbe wird überwiegend durch kleinere und mittlere Unternehmen geprägt.
Schwerpunkte liegen in den Bereichen:

- Handwerk,
- Baugewerbe,
- Dienstleistungsunternehmen,
- Agrardienstleistungen,
- Holzverarbeitung,
- Transport und Logistik,
- Einzelhandel des täglichen Bedarfs.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird durch die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen sowie die Nähe zu regionalen Absatzmärkten begünstigt.
Aufgrund der ländlichen Struktur besteht gleichzeitig nur ein begrenzter Konkurrenzdruck durch großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen.

Tourismuswirtschaft
Der Chiemgau zählt zu den bedeutendsten Tourismusregionen Bayerns.
Die Nähe zum Chiemsee, zu den Chiemgauer Alpen sowie zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsgebieten erzeugt positive wirtschaftliche Effekte für die gesamte Region.
Obwohl Pittenhart selbst kein touristischer Schwerpunktort ist, profitiert die Gemeinde indirekt durch:

- Naherholungstourismus,
- Rad- und Wanderverkehr,
- Ferienwohnungen,
- regionale Gastronomie,
- Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte.

Die landschaftliche Attraktivität stellt einen langfristig stabilen Standortfaktor dar.

Landwirtschaftliche Makrolage
Agrarstrukturelle Bedeutung
Die Landwirtschaft gehört zu den wichtigsten prägenden Wirtschaftssektoren der Gemeinde.
Der hohe Anteil landwirtschaftlicher Nutzflächen dokumentiert die starke agrarische Orientierung des Gemeindegebiets. Die Kulturlandschaft wird durch Grünland, Ackerflächen, Hofstellen, Weiler und Einzelgehöfte geprägt.
Die Landwirtschaft besitzt neben ihrer wirtschaftlichen Funktion erhebliche Bedeutung für:

- Landschaftspflege,
- Erhalt der Kulturlandschaft,
- Biodiversität,
- Tourismus,
- regionale Wertschöpfung.

Die Gemeinde ist Teil einer traditionellen Grünland- und Milchviehregion Oberbayerns.

Produktionsbedingungen
Die naturräumlichen Voraussetzungen sind für die Landwirtschaft günstig.
Wesentliche Standortvorteile sind:

- ausreichend hohe Niederschläge,
- günstige Wasserverfügbarkeit,
- fruchtbare Moränen- und Verwitterungsböden,
- lange Vegetationsperiode,
- sanft hügeliges Relief.

Diese Faktoren schaffen gute Voraussetzungen für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung.
Im Vordergrund stehen:

Grünlandwirtschaft
Die Grünlandnutzung bildet den Schwerpunkt der Bewirtschaftung.
Das Dauergrünland dient vor allem:

- der Futtergewinnung,
- der Silageproduktion,
- der Weidewirtschaft,
- der Versorgung von Milchviehbeständen.

Die hohe Niederschlagssicherheit führt zu stabilen Erträgen.

Ackerbau
Der Ackerbau konzentriert sich überwiegend auf:

- Silomais,
- Getreide,
- Feldfutterbau,
- Zwischenfrüchte.

Die Flächen dienen häufig der Futterversorgung regionaler Viehhaltungsbetriebe.

Tierhaltung
Die Viehwirtschaft besitzt weiterhin hohe Bedeutung.
Vorherrschend sind:

- Milchviehhaltung,
- Jungviehaufzucht,
- Mutterkuhhaltung,
- Rindermast.

Die Nähe zu leistungsfähigen Molkereien und Vermarktungsstrukturen im südostbayerischen Raum wirkt sich positiv auf die Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe aus.

Zukunftsfähigkeit der Landwirtschaft
Die Landwirtschaft profitiert zunehmend von:

- ökologischem Landbau,
- Direktvermarktung,
- erneuerbaren Energien,
- regionalen Vermarktungskonzepten,
- Agrartourismus.

Insbesondere die Kombination von Landwirtschaft und Energieerzeugung durch Photovoltaik und Biomasse eröffnet zusätzliche Einkommensquellen und stärkt die wirtschaftliche Stabilität vieler Betriebe.

Forstwirtschaftliche Makrolage
Waldanteil und Waldstruktur
Die Forstwirtschaft besitzt aufgrund des hohen Waldanteils einen bedeutenden Stellenwert innerhalb der Flächennutzung.
Die Wälder bestehen überwiegend aus Mischbeständen mit Anteilen von:

- Fichte,
- Tanne,
- Buche,
- Bergahorn,
- Esche und weiteren standortgerechten Baumarten.

Die Waldflächen sind sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich von erheblicher Bedeutung.

Produktionsstandort Wald
Die klimatischen Rahmenbedingungen ermöglichen gute Wuchsleistungen der Waldbestände.
Vorteilhaft wirken:

- hohe Niederschlagsmengen,
- ausreichende Bodenfeuchte,
- lange Vegetationszeiten,
- produktive Waldstandorte.

Die Wälder liefern:

- Bauholz,
- Industrieholz,
- Energieholz,

- Wertholz.

Die regionale Holzverarbeitung in Oberbayern und im angrenzenden Österreich schafft stabile Absatzmöglichkeiten.

Multifunktionale Bedeutung des Waldes

Neben der wirtschaftlichen Nutzung erfüllt der Wald zahlreiche weitere Funktionen:

Schutzfunktion

- Bodenschutz
- Wasserhaushalt
- Klimaschutz
- CO_2-Speicherung

Erholungsfunktion

- Naherholung
- Landschaftsbild
- Freizeitnutzung

Ökologische Funktion

- Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten
- Biotopvernetzung
- Erhalt der Biodiversität

Diese multifunktionalen Leistungen gewinnen im Zuge des Klimawandels zunehmend an Bedeutung.

Waldumbau und Klimaanpassung

Wie in weiten Teilen Bayerns stellt der Klimawandel eine zentrale Herausforderung dar.

Besonders betroffen sind:

- reine Fichtenbestände,
- sturmgefährdete Standorte,
- trockenheitsempfindliche Waldbereiche.

Daher erfolgt ein langfristiger Umbau hin zu stabileren Mischwäldern mit höherer Anpassungsfähigkeit gegenüber:

- Trockenperioden,
- Borkenkäferbefall,
- Sturmereignissen,
- Temperaturanstieg.

Die naturräumlichen Voraussetzungen bieten hierfür grundsätzlich gute Perspektiven.

Gesamtbeurteilung der Makrolage

Aus gutachterlicher Sicht ist die Makrolage von Pittenhart hinsichtlich Wirtschaft, Landwirtschaft und Forstwirtschaft als **gut bis sehr gut** einzustufen.

Für die positive Bewertung sprechen insbesondere:

- die Lage innerhalb des wirtschaftsstarken Raums Südostoberbayern,
- die Nähe zu den Arbeitsmarktzentren Traunstein, Rosenheim, Trostberg, Burghausen und Salzburg,
- die gute überregionale Verkehrsanbindung,
- die hohe Lebens- und Umweltqualität,
- die stabile mittelständische Wirtschaftsstruktur der Region,
- die sehr günstigen Voraussetzungen für Grünlandwirtschaft und Viehhaltung,
- die hohe Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft für die regionale Wertschöpfung,
- die überdurchschnittliche Waldflächenausstattung,

- die langfristig guten Entwicklungsperspektiven durch erneuerbare Energien, regionale Vermarktung und nachhaltige Ressourcennutzung.

Insgesamt verfügt Pittenhart über eine nachhaltig stabile Makrolage mit ausgeprägten Stärken im Agrar- und Forstsektor sowie einer vorteilhaften Einbindung in die wirtschaftlich prosperierende Region Chiemgau/Südostoberbayern. Diese Rahmenbedingungen wirken sich langfristig positiv auf die Werthaltigkeit land- und forstwirtschaftlicher Flächen sowie agrarbezogener Immobilien aus.

Die Makrolage wird als gut erachtet.

9.2.3 Mikrolage

Siehe Anlage *A4 Ortsplan*

Das Waldstück Winkelholz liegt inmitten weiterer Waldflächen

.

Lage im Gemeindegebiet

- Winkelholz liegt außerhalb des Hauptortes Pittenhart in einer lockeren Streusiedlungsstruktur mit einzelnen Bauernhöfen, Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Flächen.
- Die Umgebung ist von Wiesen, Feldern, kleinen Waldstücken und sanften Hügeln geprägt, typisch für das Inn-Chiemsee-Hügelland.
- Die Siedlungsdichte ist sehr gering, wodurch eine hohe Wohnruhe und wenig Durchgangsverkehr gegeben sind.

Landschaftliche Qualität

- Die Lage bietet einen ausgeprägten Natur- und Erholungswert mit Blickbeziehungen in die offene Kulturlandschaft des Chiemgaus.
- In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die Seenlandschaft um den Hartsee, Obinger See und den Chiemsee.
- Die Alpen sind bei guter Sicht von erhöhten Punkten der Umgebung teilweise sichtbar.

Infrastruktur im Nahbereich

- Das Ortszentrum von Pittenhart mit Grundversorgung, Gemeindeeinrichtungen und Vereinsleben ist in wenigen Minuten erreichbar.
- Die nächstgelegenen größeren Versorgungsorte sind Obing, Amerang und Bad Endorf.
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weiterführende Infrastruktur befinden sich überwiegend in diesen Nachbarorten.

Die Mikrolage wird als gut erachtet.

9.2.4 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt Winkelholz erreicht man über Feldwege den Gemeindeteil Nöstlbach der Gemeinde Pittenhart. Die Verkehrsanbindung ist typisch für den ländlichen Raum, mit guter Erreichbarkeit per Auto/Landwirtschaftlichem Gerät und eingeschränkten, aber vorhandenen ÖPNV-Angeboten.

Straßenanbindung

- Winkelholz ist über Gemeindestraßen mit dem Hauptort Pittenhart sowie den umliegenden Orten wie Obing, Amerang und Eggstätt verbunden.
- Über die regionalen Kreis- und Staatsstraßen bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Chiemsee, Rosenheim und Traunstein.
- Die nächstgelegenen Anschlüsse an die Autobahn A8 München–Salzburg liegen je nach Fahrtroute etwa 15–20 km entfernt, beispielsweise bei Bad Endorf oder Bernau am Chiemsee.

Öffentlicher Nahverkehr

- Der ÖPNV in Pittenhart wird hauptsächlich durch regionale Buslinien getragen. Mehrere Buslinien verbinden Pittenhart mit Bad Endorf, Obing, Eggstätt, Seebruck und Prien.
- Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in bzw. nahe dem Hauptort
- Pittenhart.

Bahnanschluss

- Die Gemeinde verfügt über die Bedarfshaltestellen Pittenhart und Aindorf an der Chiemgauer Lokalbahn. Diese Strecke wird jedoch überwiegend touristisch und nur saisonal betrieben.
- Für den regulären Regionalverkehr sind die Bahnhöfe in Bad Endorf, Prien am Chiemsee oder Traunstein die wichtigsten Anschlusspunkte.

Die Anbindung an das regionale Straßennetz ist gut, während Bahn- und Busverbindungen vor allem über die umliegenden Orte genutzt werden.

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 Grundbuch[2]

Amtsgericht Traustein
Grundbuch von Pittenhart
Band 29; Blatt 1144

10.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

Fl.Nr. 3179, Waldfläche,
Winkelholz, (1,2300 ha), 12.300 m²

10.2 Grundbuchinhalte

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 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. 3179

Größe:	12.300 m² der Flurnummer 3179
Zuschnitt:	Es handelt sich bei dem Objekt um ein Flurstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Pittenhart. Das Grundstück ist in der Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein verzeichnet. Der Grundstückszuschnitt ist geometrisch nicht zuzuordnen.
..	
Beschaffenheit:	Es handelt sich im eine leichte Hanglage, es fällt von Westen nach Osten hin ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 23 m. Der schlagreife Bestand wird als hoch angesehen. Die Waldfläche ist gut mit Geräten der Forstwirtschaft (z.B. Harvester) über den öffentlichen Feldweg von Nöstlbach aus erreichbar.
Bebauung:	nicht vorhanden
Miete/Pacht:	nicht bekannt
Nutzung: Siehe Anlage *A5 Bilder*	als Waldfläche
Baurecht: siehe Anlage *A6 Auszug FNPl*	ausgewiesen als Waldfläche
Erschließung:	Die Forstfläche ist von Nöstlbach über einen Feldweg (Eigentum der Gemeinde) gut erreichbar. Eine weitere Erschließung ist nicht bekannt.
Tatsächliche Nutzung	12.300 m² Forstwirtschaft

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 Wertbeinflussende Umstände

Fl.Nr. 3179: - nicht vorhanden

Eintragungen im Grundbuch:

Die in Abteilung II eingetragenen Rechte:

- 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.

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 Waldflächen im Vergleichswertverfahren (§ 26 ImmoWertV). Der Verfasser geht davon aus, dass sie sich nicht, oder nur schlecht als Renditeobjekte eignet, welche nach dem Ertragswertverfahren zu berechnen wäre.

14 Ausgangsdaten

14.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise:

Bodenrichtwert
Laut **Immobilienmarktbericht Wald 2025 und Orientierungswerte für Waldboden 01.01.2026** vom Gutachterausschuss Landkreis Traunstein zum 01.01.2026 wurde für das Jahr 2025 ein mittlerer Preis von 4,81 €/m² veröffentlicht:

Auszüge aus der Kaufpreissammlung
Es wurden Vergleichspreise beim GAA LK Traunstein angefragt, es waren auch mehrere Preise verfügbar, aber nur 2 wurden als zutreffend (ausreichend vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt) erachtet. Die Eigenheiten dieser beiden Vergleichspreise wurden eingehend mit dem Bewertungsobjekt verglichen und nur einer dieser Vergleichspreise wurde für die Berechnung als passend erachtet. Dieser eignet sich vom Verkaufszeitpunkt, der Größe und Lage her besser als Vergleich mit dem Bewertungsobjekt. Der durchschnittliche m²-Preis der beiden Vergleichsobjekte liegt bei 6,50 € und 7,10 €. Das Vergleichsobjekt mit dem Preis von 6,50 € ist aber besser mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.
Aus diesen Gründen wird der Preis von 6,50 €/m² als zutreffender erachtet, als der mittlerer Preis aus dem Immobilienmarktbericht Wald.

Gewählter Bodenrichtwert zur Berechnung: 6,50 €/m²

14.2 Marktanpassung[3]:

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

Bodenwert:
(Berechnung über den Bodenrichtwert)

Waldfläche:	12.300 m²	x	6,50 €/m²	=	79.950,00 €
			Gerundet:		**80.000,00 €**
					==========

16 Resümee

Flurnummer 3179:

Bei dem zu bewertendem Objekt handelt es sich um eine Forstwirtschaftsfläche, welche aufgrund des vorhandenen Vergleichspreises aus der Kaufpreissammlung (des GAA LK Traunstein) marktgerecht eingepreist wurde. Es waren 2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung verfügbar. Einer dieser beiden Werte wurde aufgrund der besseren Vergleichbarkeit (Lage, Verkaufszeitpunkt, Größe) zur Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt.

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 berücksichtig, 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. 3179, Gemarkung Pittenhart (Waldfläche) zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2026 mit einem Verkehrswert für das unbelastete Grundstück von

80.000 €

(achtzigtausend 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, Donnerstag 02. Juli 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 (GVB\.) Nr. 18 vom 24. August 2007, S. 589 ff.

Immobilienmarktbericht Wald 2025 und Orientierungswerte für Waldboden 01.01.2026 vom Gutachterausschuss LK Traunstein

Lageplan

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein
Salinenstraße 4
83278 Traunstein

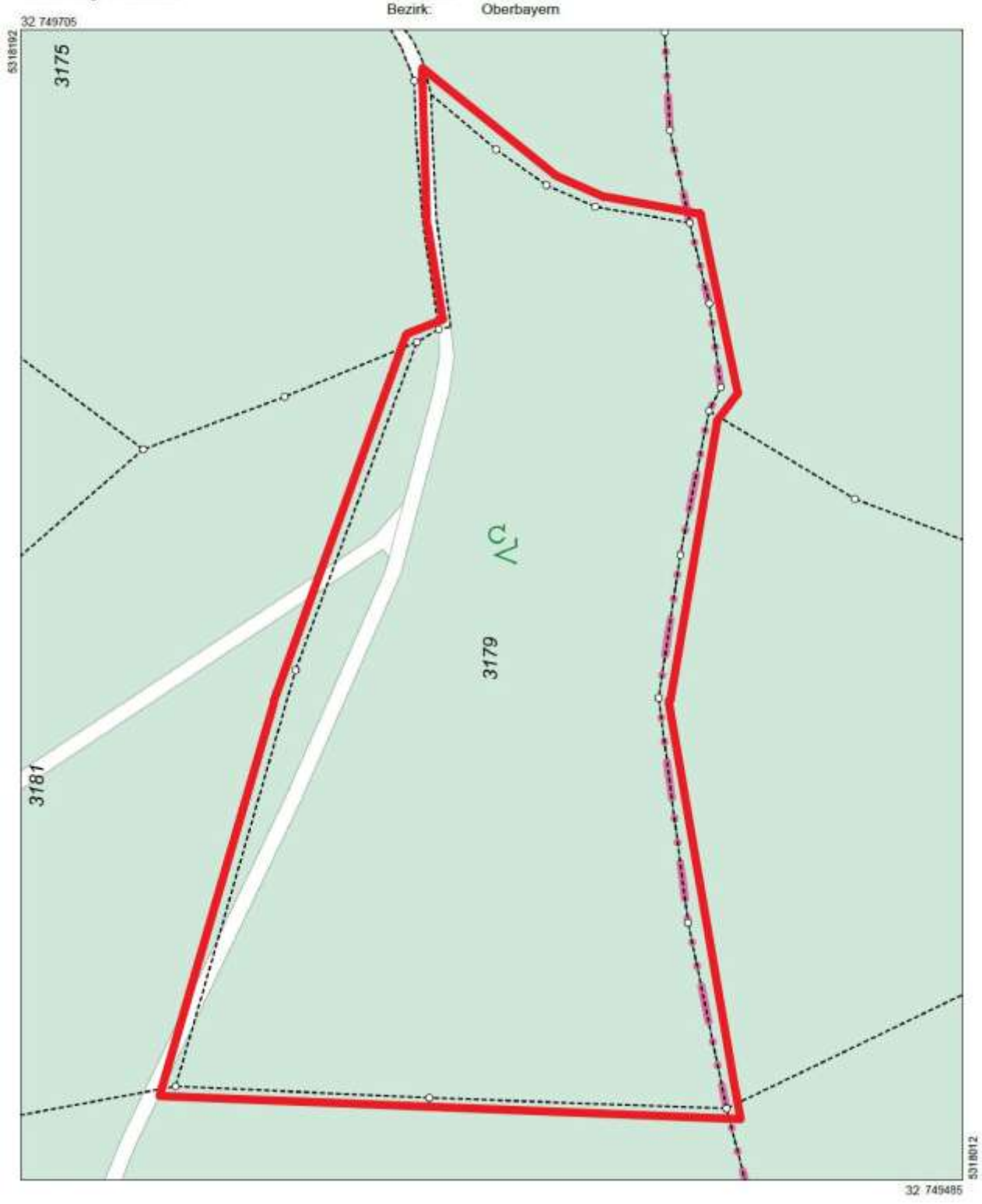
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

[redacted]

Erstellt am 05.02.2026

Flurstück: 3179
Gemarkung: Pittenhart

Gemeinde: Pittenhart
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



DOP, DOK, DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 4557/10

Umgebungsplan



DOP, DOK, DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 4557/10

Ortsplan



DOP, DOK, DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 4557/10

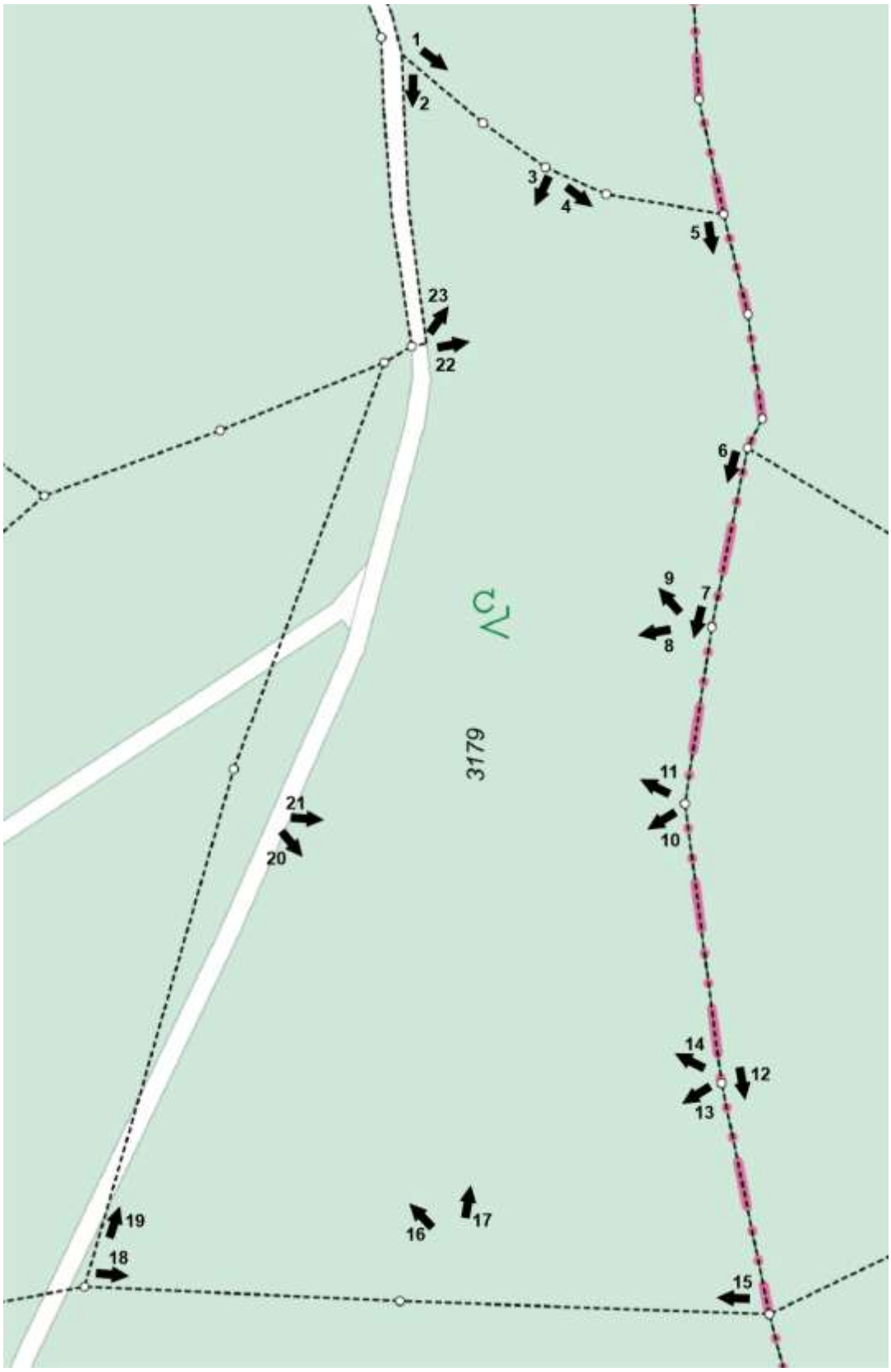
A 4.1



DOP, DOK, DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 4557/10

A 4.2

Die Pfeile veranschaulichen den Standort, die Bildnummern und die Blickrichtung der Bilder.



A 5.1



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9

A 5.2



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13



Bild 14



Bild 15



Bild 16



Bild 17



Bild 18

A 5.2



Bild 19



Bild 20



Bild 21



Bild 22



Bild 23

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



