



## 83355 Grabenstätt

Baugrundstück für die Bebauung mit Batteriespeicher im Erbbaurecht in Grabenstätt zu vergeben



**3861 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**GFH Immobilien GmbH**  
Stefan Grandauer  
Tel.: +49(8031) 15011  
[info@immobilien-gfh.de](mailto:info@immobilien-gfh.de)

### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	3.861 m <sup>2</sup>
-------------------	----------------------

### Energieausweis

Gebäudeart	Nichtwohngebä
------------	---------------

### Zustand

bebaubar_nach.bebauubar_attr	Bebauungsplan
erschliessung.erschl_attr	teilerschlossen

### Preise & Kosten

provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	15.000 € €
Aussen-Courtage	15.000 €
Erschliessungskosten	64.129,29 €



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Teil-Auszug aus dem Bebauungsplan "Nickelberg" Gemeinde Grabenstätt vom 10.11.1994 mit Änderung des Bebauungsplans vom 20.09.1996:

Art der baulichen Nutzung:

Das Bauland wird als Gewerbegebiet im Sinne des §8 (BauNVO), als Mischgebiet, im Sinne des §6 (BauNVO), und als allgemeines Wohngebiet im Sinne von §4 (BauNVO) festgesetzt.

Als Gebäudegrundriss ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen.

Die seitlichen Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:

- Bei 1 Vollgeschoß (I) max. 3,50 m
- Bei 2 Vollgeschossen (II) max. 6,20 m
- Bei einer Hauptnutzfläche von mehr als 50 % max. 6,80 m bei 2 Vollgeschossen
- Bei Garagen max. 3,0 m.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Verhältniszahlen (Baunutzungszahlen) wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. §20 Abs. 2 BauNVO:

- im Gewerbegebiet (GE) Parzelle 13: max: 0,38
- Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO:  
max. 0,75 für den gesamten Änderungsbereich

Grundstücksgrößen:

Die Grundstücksgrößen müssen im Gewerbegebiet mindestens 1000 m<sup>2</sup> aufweisen, im Mischgebiet 750 m<sup>2</sup>.

Kfz-Stellplätze: Pro Wohneinheit sind 2 Kfz-Stellplätze bereitzustellen.



## Beschreibung

Das Baugrundstück für Gewerbe wird im Vergabeverfahren (kein Verkauf im Volleigentum) im Erbbaurecht in Grabenstätt vergeben und ist in unmittelbarer Nähe zum Umspannwerk der Bayerwerk Netz GmbH. Ein entsprechender Erbbaurechtsvertragsentwurf liegt vor. Der/Die Bewerber/in muss sich mit dem Erbbaurechtsvertragsentwurf einverstanden erklären. Es ist keine Verhandlung möglich.

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 3.861 m<sup>2</sup> und ist geteilt in zwei Flurnummern (2.866 m<sup>2</sup>) und (995 m<sup>2</sup>), das eine Grundstück ist bebaubar nach Bebauungsplan (siehe Bebaubarkeit) und auf dem kleineren Grundstück liegt kein Baurecht vor.

### Kurzüberblick:

Es wird von einer folgenden, möglichen Bebauung ausgegangen:

- \*ca. 6 Batteriespeicher Container mit einer Leistung von 10 MWh & 25 MWh
- \*Mindesterbbauszins für das Grundstück mit 3.861 m<sup>2</sup> (wertgesichert/indexiert) und wird alle 3 Jahre an den Verbraucherpreisindex angepasst
- \* Verhandlungsbasis des Erbbauszinses beträgt ca. 35.000 € bis ca. 40.000 € p.a. für beide Grundstücke.
- \*Die Höhe vom Mindesterbbauszins hängt von der realisierten Größe des Batteriespeichers ab, wobei diese ca. 1500 €/MWh/Jahr erzielen soll
- \*Laufzeit des Erbbaurechts soll zwischen 25 und 60 Jahren liegen

Der auf diesem Grundstück angelegte Behelfsweg ist nicht öffentlich gewidmet und hat für die Gemeinde keinen direkten Nutzen. Lt. Gemeinde gibt es kein rechtliches Hindernis, den Weg zu entfernen.

### Erschließung:

Das Erbbaurechtsgrundstück ist in erster Linie mit Entwässerung an das öffentliche Netz angeschlossen.

Des Weiteren wurden vom Grundstückseigentümer € 64.129,29 verauslagt, die vom Erbbauberechtigten zu erstatten sind.

Bei Interesse vereinbaren Sie mit uns bitte einen individuellen Beratungs-/Besichtigungstermin, damit Sie sich von dem Grundstück selbst überzeugen können.

## Lage

Das gewerbliche Baugrundstück befindet sich in der Gemeinde Grabenstätt, eine der schönsten Gemeinden in Bayern (Chiemgau) im Landkreis Traunstein. Die Einwohnerzahl ist ca. 4.324 (Stand 31.12.2024).

Die Nachbargemeinden sind Übersee, Staudach-Egerndach, Bergen (Chiemgau), Traunstein und Chieming.

### Infrastruktur:

Grabenstätt bietet Märkte, Sehenswürdigkeiten, Aktivitäten, Kulturelles, Gastronomien, Ausflugsziele, Es gibt 3 Kindertageseinrichtungen und eine Volksschule mit sieben Klassen, Spiel- und Bolzplätze, Gemeindebücherei, Ärzte uvm. Radler, Wanderer und Wasser- und Winterfreunde finden hier ausreichend Freizeitaktivitäten.

### Seen/Natur:

In einem nahegelegenen Landschaftsschutzgebiet liegt der Tüttensee, dieser bietet einen schönen



Rundweg mit Lehrpfad und Schautafeln.  
Der Chiemsee ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto gut erreichbar.

**Verkehr:**

Die Staatsstraße 2096 verbindet den Ort zur südlich verlaufenden Bundesautobahn A 8 (München - Salzburg) dieser Autobahnanschluß ist ca. 3 km entfernt.

Der nächstgelegene Bahnhof (Strecke München-Rosenheim-Salzburg) befindet sich in Übersee (ca. 8,5 km) und Bergen (ca. 6,6 km).

Am nördlichen Ortsrand besteht seit 1974 der 2002 als Sonderlandeplatz zugelassene Flugplatz Grabenstätt für Luftfahrzeuge aller Art (bis 2000 kg) Höchstabfluggewicht (MTOW).

## Sonstige Angaben

- \* Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, Ihre komplette Postanschrift und Ihre Telefonnummer bei einer Kontaktaufnahme per Email immer mit anzugeben.
- \* Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Erbbaurechtsgeber und/oder Dritten erhalten haben. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Erbbaurechtsvertrag.
- \* Die im Exposé enthaltenen Hinweise zur möglichen Nutzung stellen keine Zusicherung, Garantie oder verbindliche Aussage zur baurechtlichen Zulässigkeit, Netzanschlussfähigkeit oder Genehmigungsfähigkeit dar. Diese sind ausschließlich im Rahmen eigenständiger Prüfungen und Genehmigungsverfahren durch den jeweiligen Interessenten zu klären.
- \* Bei Abschluss eines notariellen Erbpachtvertrages entsteht unsererseits eine Vermittlungs- und/oder Nachweisgebühr für den Erbbaurechtsnehmer in Höhe von € 15.000 inkl. 19 % MwSt.

Weitere mögliche anfallende Kosten für den Erbbaurechtsnehmer (ohne Gewähr):  
Notarkosten, Grundschuld, Grundbuchamt: ca. 2% aus dem Kapitalwert des Erbbauzinses.  
Grunderwerbssteuer: 3,5% aus dem Kapitalwert des Erbbauzinses.

Sie haben die Möglichkeit ein schriftliches Angebot vorläufig bis 06.03.2026 mittels einer formlosen Selbstauskunft im verschlossenen Umschlag bei folgender Anschrift abzugeben: (selbstverständlich kann eine individuelle Bewerbung - idealerweise mit einer Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstituts ergänzt werden):

**Persönlich/Vertraulich**

Herrn Stefan Grandauer, GFH Immobilien GmbH \*\*\* Nicht öffnen vor dem 06.03.2026 \*\*\*  
Stichwort "Vergabeverfahren Objekt ID1523, 83355 Grabenstätt"  
Ludwigsplatz 34, 83022 Rosenheim

Bei juristischen Personen sind zusätzlich noch folgende Unterlagen vorzulegen:

- \* Bilanzen der letzten 3 Jahre
- \* Jahresabschlüsse der letzten 3 Jahre (wenn vorhanden, Prüfungsberichte von Wirtschaftsprüfer bzw. Steuerberater)
- \* "Verbale" Bankauskunft (also kein Formular, sondern Textform)
- \* ggf. weitere aussagekräftige Unterlagen zur Solvenz der Bewerber

Bis zum Ablauf der Frist haben Interessenten die Möglichkeit, sich mit der Finanzierung & dem Objekt als solches auseinanderzusetzen. Der Grundstückseigentümer behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen & zu welchen Bedingungen das Grundstück im Erbbaurecht vergeben wird. Die genauen Details zum Ablauf erläutern wir Ihnen gerne persönlich. Auf Nachfrage und nach einer Besichtigung erhalten Sie von uns einen Erbbaurechtsvertragsentwurf und ein Infoblatt über



"Erbbaurechtsvergabe".









