

**Dr. Dieter Wenzl**

Dipl.-Ing.agr.  
Schäufeleinstraße 1  
80687 München  
Tel.: 089/58 08 247  
Fax.: 089/54 60 329

Von der Regierung von Oberbayern öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung, Betriebsplanung und Rechnungswesen

(Aufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern)

## Gutachten

Auftraggeber:

Amtsgericht Wolfratshausen  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

**Az.: 1 K 6/22**

München, den 27. Februar 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Auftrag, Ortstermin, Unterlagen	3
2 Methodische Grundlagen	4
2.1 Verkehrswertbegriff	4
2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken	5
2.3 Bewertung von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen	10
3 Beschreibung des Bewertungsobjekts	12
3.1 Lage	12
3.2 Grundbuch	14
3.3 Grundstücksform und Relief	15
3.4 Standortverhältnisse und Böden	15
3.5 Nutzung	17
3.6 Erschließung	19
3.7 Schutzgebiete, Gefahrenflächen und Denkmäler	20
3.8 Bauleitplanung	21
3.9 Ableitung der Grundstücksqualität	21
4 Bewertung	23
4.1 Allgemeines Grundstückspreisniveau	23
4.2 Ermittlung der Verkehrswerte	33
5 Zusammenfassung	38

### Anlagen

## **1 Auftrag, Ortstermin, Unterlagen**

Der Unterzeichner wurde mit Beweisbeschluss vom 08.08.2022 durch das Amtsgericht Wolfratshausen beauftragt, den Verkehrswert der Fl.Nrn. 2609, 2867, 2872, 2931 und 2931/1 in der Gemarkung Irschenberg zu bewerten.

Das Gutachten dient zum Zweck der Zwangsversteigerung und ist auftragsgemäß auf aktuelle Wertverhältnisse abzustellen.

Ergänzend zur Gutachtenerstellung wurde am 24.10.2022 ein Ortstermin durchgeführt. Es wurde fristgerecht geladen. Eigentümer waren hierzu nicht anwesend. Für die Beklagte hat stellvertretend der Ehemann neben dem Unterzeichner und seinem Mitarbeiter Herrn Dr. Johannes-Baptist Empl teilgenommen.

Neben den Ergebnissen des Ortstermins und den Erhebungen bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Bereich der Landkreise Miesbach und Rosenheim, standen dem Unterzeichner zur Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundbuchauszug von Irschenberg, Bd. 35, Bl. 1345, am Amtsgericht Miesbach, geändert am 02.05.2022, Abdruck vom 13.01.2023,
- telefonische und schriftliche Auskunft des Bauamts der Gemeinde Irschenberg zur baurechtlichen Einstufung der gegenständlichen Grundstücke in der Gmkg. Irschenberg, vom 12.01.2023,
- schriftliche Auskunft des Bauamts am Landratsamt Miesbach zur Abgrenzung zwischen baurechtlichem Innen- und Außenbereich, insbesondere mit Blick auf die beiden Fl.Nrn. 2931 u. 2931/1, Gmkg. Irschenberg, vom 15.02.2023,
- telefonische Auskunft des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim über die Zugehörigkeit der gegenständlichen Grundstücke zum Trinkwasserschutzgebiet Irschenberg, vom 12.01.2023,
- telefonische Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Miesbach über die Nutzungseinschränkungen der Biotopeintragen auf Fl.Nrn. 2609 und 2867, vom 13.01.2023,
- BayernAtlas-plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung,
- einschlägige Fachliteratur (wird an entsprechender Stelle zitiert).

## 2 Methodische Grundlagen

### 2.1 Verkehrswertbegriff

Leitgedanke der sachverständigen Ermittlung des Verkehrswerts eines Bewertungsobjekts ist es, einen marktgerechten Wert darzustellen. Dieser Wert soll eine Aussage darüber ermöglichen, auf welchen „Preis“ des maßgeblichen Objekts sich fiktive Käufer und Verkäufer vernünftigerweise einigen sollten, ohne dass einer von beiden übervorteilt wird.

Der Begriff des Verkehrswerts basiert somit auf einer Marktfiktion und orientiert sich allein an objektiven Merkmalen des Bewertungsobjekts.

Das Bewertungsergebnis soll

- dem fiktiven „Verkaufspreis“ entsprechen,
- sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts, die für jedermann innerhalb des maßgeblichen Marktes wertbeeinflussend sind, bestimmen,
- ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, wie z.B. Verkauf unter Zeitdruck, Zwang oder Not, ermittelt werden,
- die allgemeinen Marktverhältnisse zum maßgeblichen Wertermittlungstichtag nachvollziehbar abbilden.

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB<sup>1</sup>) und in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV<sup>2</sup>) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

---

<sup>1</sup> BauGB – Baugesetzbuch i.d.F. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

<sup>2</sup> ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung i.d.F. v. 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

## 2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken

Der Bodenwert von unbebauten Grundstücken ist i.d.R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Konkretisierende Hinweise zur Vergleichswertermittlung gibt die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL<sup>3</sup>).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte oder andere Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Sind die Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren durch Indexierung und mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschlägen nach ihrem zeitlichen Ursprung und um Abweichungen in den wesentlichen Grundstücksmerkmalen marktgerecht angepasst worden, soll ihr arithmetisches Mittel gemäß der VW-RL Grundlage der Berechnung eines vorläufigen Vergleichswerts sein.

Der vorläufige Vergleichswert ist dann ggf. einer weiteren Marktanpassung zuzuführen, wenn er im Kontext der verfügbaren Daten auf Basis überregionaler Vergleichspreise bzw. aus Vergleichspreisen abgeleitet wurde, die einen Markt abbilden, in dem das zu bewertende Objekt begründet einem Teilmarkt zugeordnet werden kann, dessen Preisniveau sich vom Mittelwert der übergeordneten Marktstufe erfahrungsgemäß deutlich unterscheidet. Diese Marktanpassung soll nach der VW-RL durch Zu- und Abschläge erfolgen.

Bevor dann ein finaler Vergleichswert festgestellt werden kann, ist gemäß der VW-RL zu prüfen, ob das zu bewertende Objekt besondere Grundstücksmerkmale aufweist. Diese Prüfung ist deshalb erforderlich, weil in der Ableitung des vorläufigen Vergleichspreises nur durchschnittliche Merkmale der Vergleichsobjekte berücksichtigt werden. Das Bewertungsobjekt kann jedoch darüber hinaus besondere objektspezifische Merkmale aufweisen, die den herangezogenen Vergleichsobjekten nicht zu eigen sind und folglich in der Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts noch nicht berücksichtigt sind. Sollten derartige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen, empfiehlt die VW-RL diese mithilfe von Zu- und Abschlägen rechnerisch zu berücksichtigen.

---

<sup>3</sup> VW-RL – Vergleichswertrichtlinie i.d.F. v. 20.03.2014 (BAAnz AT 11.04.2014 B3)

### ***Entwicklungsstufen***

Wesentlich für die Auswahl von Vergleichsobjekten sollte insbesondere die Zuordnung des Bewertungsobjekts zu einer Entwicklungsstufe sein. Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß § 5 ImmoWertV grundsätzlich folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

### ***Differenzierte Bewertung innerhalb der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“***

Vor Inkrafttreten der ImmoWertV am 01.07.2010 wurden in der damals geltenden Wertermittlungsverordnung (WertV)<sup>4</sup> Flächen der Land- und Forstwirtschaft differenzierter betrachtet und danach unterschieden, ob auf absehbare Zeit nur eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung möglich ist oder ob sich die Flächen darüber hinaus auch für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen würden, ohne dass eine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

---

<sup>4</sup> WertV – Wertermittlungsverordnung i.d.F. v. 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), aufgehoben durch § 24 i.d.F. v. 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Sowohl in der Literatur als auch in Fachkreisen wird eine derartige Differenzierung auch heute noch aufrechterhalten, da dies das Marktverhalten widerspiegelt.<sup>5</sup>

Auch in der amtlichen Begründung der ImmoWertV wird bezüglich einer Differenzierung der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ klargestellt:<sup>6</sup>

„Eine differenzierte Behandlung des Agrarlands entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit [...] bleibt im Übrigen zulässig.“

Der Unterzeichner schließt sich dieser Auffassung ebenfalls an, da eine am Ortsrand oder in Ortsrandnähe gelegene landwirtschaftliche Fläche bei sonst identischen Merkmalen nicht den gleichen Wert haben kann, wie eine abseits bzw. ortsfern gelegene Fläche. Insofern werden „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“, für die zwar keine Bauerwartung besteht, die aber aufgrund ihrer Lage und ihrer Entwicklungschancen zwischen reinem Agrarland und Bauerwartungsland unterster Stufe einzuordnen sind, wie bisher als „höherwertiges Agrarland“ bezeichnet.

Liegen hingegen Flächen vor, die sich zwar prinzipiell landwirtschaftlich nutzen lassen, die sich jedoch (z.B. aufgrund der Feldform, des Geländeprofiles, der Bodenverhältnisse etc.) durch eine übliche Produktionstechnik kaum wirtschaftlich nutzen lassen oder deren Bewirtschaftung von Amts wegen eingeschränkt ist (Natur-, Wasserschutzgebiete u.a.), werden sie als „beeinträchtigt Agrarland“ bezeichnet.

Auch bei einer Differenzierung innerhalb der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ (z.B. in höherwertiges, reines und beeinträchtigt Agrarland) ist der Wert eines entsprechend kategorisierten Grundstücks im Vergleichswertverfahren aus Kaufpreisen von Grundstücken vergleichbarer Qualität (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV) oder alternativ aus dem Bodenrichtwert für Flächen der Landwirtschaft abzuleiten (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> vgl. z.B. GERARDY, T.; MÖCKEL, R.; TROFF, H.; BISCHOFF, B. (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung. 105. Ausgabe 03/2014, Abschnitt 3.3.1, S. 18 f.

<sup>6</sup> ImmoWertV; a.a.O., S. 40

<sup>7</sup> vgl. z.B. GERARDY, T. et al.: a.a.O., S. 20

### ***Besonderheiten bei Verkehrsflächen***

In der ImmoWertV werden die verschiedenen Entwicklungsstufen von Grundstücken dargestellt. Straßen- und Wegeflächen werden hier nicht extra benannt, da sie keine eigene Entwicklungsstufe bilden. Es bestehen jedoch rechtliche Grundsätze, die entweder eine Einordnung in diese Entwicklungsstufen oder die Bewertung mit einem „Anerkennungsbetrag“ vorsehen.

Auch wenn diese Beurteilung als Rechtsfrage außerhalb des originären Aufgabenkreises eines Sachverständigen anzusehen ist, ist eine Bewertung von Straßen- und Wegeflächen nur aufbauend auf den rechtlichen Grundlagen möglich.

Bei der Bewertung von Wegeflächen ist zu **unterscheiden zwischen Wegeflächen**, die sich bereits **im öffentlichen Besitz** befinden und zwischen Wegeflächen, die sich im **Privatbesitz** befinden. Innerhalb dieser Gruppen ist wiederum zu unterscheiden zwischen Wegeflächen, die **dem öffentlichen Verkehr gewidmet** sind und zwischen Wegeflächen, die **nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet** sind (z.B. Privatwege, Anliegerwege).

Hinsichtlich der Wegeflächen, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind und sich bereits im öffentlichen Besitz befinden, verweist Ziffer 5.1.1.3 der WertR 2006 darauf, dass diese nicht zu bewerten sind, soweit gesetzliche Regelungen vorhanden sind, die eine unentgeltliche Übertragung vorsehen. Bestehen keine derartigen Regelungen, ist allenfalls ein geringer Anerkennungsbetrag in Ansatz zu bringen, da grundsätzlich keine rentierliche Nutzung möglich ist (z.B. bei im Gemeindegebrauch befindlichen Verkehrs- und Grünflächen, bei Wechsel der Straßenbaulast von Straßenbaugrundstücken).

Bei Grundstücken oder Grundstücksteilen, die bereits als Verkehrsflächen gewidmet sind, ohne dass die Eigentumsfrage geregelt ist, ist nach Ziff. 5.1.1.3 WertR 2006 vorab zu klären, ob ein Entschädigungsanspruch besteht. Grundlage für den Entschädigungsanspruch sind i.d.R. landesrechtliche Regelungen, wie z.B. das Bayerische Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)<sup>8</sup>. Besteht ein Entschädigungsanspruch, so richtet sich die Bewertung grundsätzlich nach den enteignungsrechtlichen Vorschriften. Besteht

---

<sup>8</sup> BayStrWG – **Bayerisches Straßen- und Wegegesetz** i.d.F. v. 05.10.1981 (BayRS V, S. 731), zuletzt geändert am 23.12.2020 (GVBl S. 683)

kein Entschädigungsanspruch nach enteignungsrechtlichen Vorschriften, kommt wiederum nur ein Anerkennungsbetrag in Ansatz.

Nach Art. 13 Abs. 2 BayStrWG muss der Träger der Straßenbaulast die für eine Straße in Anspruch genommene Grundstücksteilfläche auf Antrag des Grundstückseigentümers innerhalb einer Frist von fünf Jahren seit Inbesitznahme erwerben. Die o.g. Frist ist gehemmt, solange der Berechtigte den Antrag auf Übernahme nicht gestellt hat (Art. 13 Abs. 3 BayStrWG). Kommt eine Einigung nicht zustande, so kann der Eigentümer die Durchführung eines Enteignungsverfahrens beantragen. Für die Grundstücksbewertung gelten dann die Vorschriften des Bayerischen Gesetzes über die entschädigungspflichtige Enteignung. Dies bedeutet, dass für die Bewertung der Grundstücke deren Zustand zum Zeitpunkt maßgebend ist, zu dem sie endgültig von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurden. I.d.R. ist dies die Qualität, die vor der Verwendung als Wegefläche gegeben war.

Abweichungen von dieser Regelung ergeben sich bei Grundstücken, die beim Inkrafttreten des BayStrWG bereits als Straße in Anspruch genommen waren. Hinsichtlich dieser Flächen gibt es unterschiedliche Rechtsauffassungen:

- Teilweise wird unter Hinweis auf Art. 13 Abs. 3 Satz 2 BayStrWG die Auffassung vertreten, dass solche Grundstücke grundsätzlich nur mit einem Anerkennungsbetrag anzusetzen seien bzw. mit einem Betrag, der der Erwartung, dass sie künftig wieder einmal einer anderen Nutzung zugeführt werden könnten, gerecht wird. Begründet wird dies damit, dass die Einleitung eines Enteignungsverfahrens infolge eines Fristablaufs vom Eigentümer nicht mehr beantragt werden könne.
- Die andere Auffassung besagt, dass diese enge stichtagsbezogene Betrachtung nicht rechtens sei. Der Ansatz des „Anerkennungsbetrags“ komme nur in Frage, wenn die vor der Nutzung als Weg gegebene Nutzung nicht mehr feststellbar sei, z.B. weil das Grundstück „schon immer“ als Weg genutzt worden sei.

Flächen, die zwar als Wege genutzt werden, aber nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, sind grundsätzlich entsprechend der Nutzung der angrenzenden Flächen zu bewerten.

Auch das Bauwerk der Straße oder des Wegs ist nicht in allen Situationen zu bewerten. Die Bewertung erübrigt sich, wenn aufgrund gesetzlicher Regelungen eine unentgeltliche Übertragung in Frage kommt oder wenn der Baulastträger Ersatz schafft und das Bauwerk überflüssig wird.

### **2.3 Bewertung von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen**

Da Rechte oder Belastungen die zulässige wirtschaftliche Nutzung von Grundstücken beeinflussen können, wirken sie sich regelmäßig auf den Wert der betreffenden Objekte aus. Auch im Rahmen der Wertermittlung ganzer landwirtschaftlicher Betriebe sind solche Werteeinflüsse (z.B. aus Gegenleistungen gem. eines Hofübergabevertrags) zu berücksichtigen.

Häufig bestehen zum Beispiel Erbbau-, Wohnungs-, Wege-, Leitungs-, Überbauungs-, Altenteils-, Nießbrauchs- oder Vorkaufsrechte.

Die damit verbundenen Rechtsbeziehungen zeichnen sich i.d.R. durch einen Berechtigten bzw. ein begünstigtes Grundstück einerseits und einen Verpflichteten bzw. ein belastetes Grundstück andererseits aus. Entsprechend ist bei der Bewertung zwischen dem Wert des Rechts als Wertvorteil für den Berechtigten bzw. das begünstigte Grundstück und dem Wertnachteil für den Verpflichteten bzw. das belastete Grundstück zu differenzieren. Dabei muss der Wertvorteil durch das betreffende Recht nicht immer dem Wertnachteil der Belastung entsprechen.

Da die Wertermittlung stichtagsbezogen erfolgt, aber Rechte und Belastungen sich regelmäßig auf einen Zeitraum beziehen, ist in der Bewertung häufig zunächst der Wert des Rechts oder der Belastung für die einzelnen Perioden (z.B. Monate oder Jahre) des Zeitraums zu ermitteln und anschließend mithilfe der Zinsrechnung auf den Bewertungsstichtag zu kapitalisieren. Ebenso bedarf es der Zinsrechnung, wenn sich Rechte oder Belastungen erst zu einem zukünftigen Zeitpunkt auswirken.

Soweit die betreffenden Rechte an das Leben einer oder mehrerer Berechtigten geknüpft sind, ist die voraussichtliche Lebensdauer als Bezugszeit in die Zinsrechnung einzubeziehen. Falls sich das Recht bzw. die Belastung als regelmäßiger Wertvorteil bzw. -nachteil auf Lebensdauer abbilden lässt (sog. Rente), sind anstatt gewöhnlicher Rentenbarwertfaktoren, die sich aus dem betreffenden Zeitraum und dem Zinssatz ermitteln, aus statistischen Daten zur voraussichtlichen Restlebensdauer abgeleitete Leibrentenbarwertfaktoren zur Kapitalisierung heranzuziehen.

### ***Leitungsrechte***

Das Recht unter- oder oberirdische Leitungen auf einem Grundstück zu errichten und zu unterhalten sind i.d.R. als Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs festgehalten. Üblich sind entweder eine Ausgestaltung als Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks oder als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers.

Üblich ist ferner, die Lage der Leitung auf dem betreffenden Grundstück vertraglich festzulegen und dabei um die Leitung einen sogenannten Schutzstreifen zu definieren, der nicht bebaut und bei unterirdischen Leitungen auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden darf.

Im Grundstücksverkehr wirken sich Leitungsrechte als Belastungen meist verkehrswertmindernd aus. Der Umfang der Belastung hängt insbesondere von der Art der Leitung, der Nutzung und der Größe des dienenden Grundstücks ab.

Im Rahmen der Bewertung ist zunächst der unbelastete Bodenwert zu ermitteln. Davon ausgehend kann dann entweder ein **prozentualer Wertabschlag für das gesamte Grundstück oder für die Schutzstreifenfläche** ermittelt werden. Hierbei werden regelmäßig Rahmenvereinbarungen zur Entschädigung von Leitungsrechten herangezogen.

### **3 Beschreibung des Bewertungsobjekts**

#### **3.1 Lage**

##### *Makrolage*

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Irschenberg und mithin in der gleichnamigen Gemeinde. Die Grundstücke verteilen sich um den Ortsteil Rieding, dieser befindet sich nordwestlich der Ortschaft Irschenberg. Die Gemeinde liegt im nordwestlichen Bereich des Landkreises Miesbach, nahe der Grenze zum Landkreis Rosenheim. Die Lageverhältnisse können der Anlage 1, Blätter 1 bis 3, entnommen werden.

Die Fahrtentfernungen von Rieding betragen:

- in das Zentrum (Rathaus) des Orts Irschenberg ca. 4 km,
- in das Zentrum (Rathaus) der südwestlich liegenden Kreisstadt Miesbach ca. 10 km,
- in das Zentrum (Rathaus) der westlich liegenden Kreisstadt Rosenheim ca. 22 km,
- in das Zentrum (Marienplatz) der Landeshauptstadt München ca. 50 km,
- zur südlich liegenden Bundesstraße B 472 ca. 1 km,
- zur südlich liegenden Autobahnanschlussstelle „Irschenberg“ an der Bundesautobahn A 8 ca. 1 km.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Irschenberg ist in den letzten Jahrzehnten sukzessive auf heute gut 3.200 Personen gestiegen.<sup>9</sup> Im Gemeindegebiet sind nicht alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Daher ist auch für den täglichen Bedarf und spezifische Bedürfnisse des Alltags oder darüberhinausgehende, wie weiterführende Schulen, Einkaufszentren und Fachärzte sowie soziale und kulturelle Infrastrukturen, eine Fahrt in andere Gemeinden und vor allem in die naheliegenden Städte wie Rosenheim und Miesbach notwendig.

---

<sup>9</sup> vgl. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Statistik kommunal 2021. Gemeinde Irschenberg 09 182 123; URL: [https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik\\_kommunal/2021/09182123.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2021/09182123.pdf)

### ***Mikrolage***

Die Mikrolage der gegenständlichen Grundstücke ist in Anlage 1, Blätter 4 bis 8, abgebildet. Insgesamt ist die Lage der bewertungsgegenständlichen Grundstücke als Streulage um Rieding herum zu charakterisieren, im Detail bedeutet dies Folgendes:

- Grundstück **Fl.Nr. 2609** befindet sich nordwestlich von Rieding. Zudem ist es an eine Gemeindestraße anliegend. Die nahe Umgebung ist zum einen durch kleine Waldinseln und zum anderen durch Grünlandgrundstücke geprägt. In weiterer Entfernung prägen größere Waldgebiete das Landschaftsbild, die zudem durch einzelne Weiler und Einzelhoflagen durchsetzt sind.
- Das Grundstück **Fl.Nr. 2867** ist westlich Rieding fast an die Bebauung angrenzend gelegen. Lediglich schmale Grünlandstreifen trennen das Grundstück von der Bebauung. Mit der Nord- und der Ostseite grenzt es an bzw. ist es in geringem Umfang Teil eines großen Waldgebiets, das sich über die östlich liegende Waldsiedlung erstreckt.
- Nördlich und direkt an die Bebauung des Ortsteils grenzt das Grundstück **Fl.Nr. 2872** an. Neben der Riedinger Bebauung gelegen, ist es nahe der Fl.Nr. 2867 östlich davon positioniert und von Grünland umgeben. Das große Waldgebiet erstreckt sich von dort aus in Richtung Osten.
- Die **Fl.Nrn. 2931** und **2931/1** liegen direkt aneinander angrenzend und von Süden kommend an der öffentlichen Zufahrt nach Rieding. Eine direkte Verbindung zur Bebauung besteht nicht, ein Gehöft befindet sich westlich der Zufahrtsstraße. Im Norden der beiden Grundstücke beginnt die Bebauung östlich der öffentlichen Zufahrtsstraße nach einem weiteren Grünlandgrundstück.

## 3.2 Grundbuch

Die Grundstücke sind in dem Grundbuch von Irschenberg, Blatt 1345, am Amtsgericht Miesbach vorgetragen. Es enthält die in Tabelle 1 wiedergegebenen Angaben.

**Tabelle 1: Grundbuchdaten**

Fl.Nr.	Wirtschaftsart u. Lage	Fläche
Gemarkung Irschenberg		
2609	Wald	7.368 m <sup>2</sup>
<sup>10</sup> 2867	Grünland, Streuwiese, Wald	34.210 m <sup>2</sup>
2872	Grünland, Wald	4.511 m <sup>2</sup>
2931	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche	959 m <sup>2</sup>
2931/1	Verkehrsfläche	12 m <sup>2</sup>

Quelle: Eigene Darstellung gem. Grundbuch von Irschenberg, Bd. 35, Bl. 1345, geändert am 02.05.2022, Abdruck vom 13.01.2023

In Abteilung II sind folgende Belastungen vorgetragen:

*„Auflassungsvormerkung bzgl. einer Teilfläche von ca. 13 qm für die Gemeinde Irschenberg; gemäß Bewilligung vom 10.12.2019, URNr. H 2810/2019, Notar Hruschka, Miesbach; eingetragen am 06.02.2020.“*

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 1 K 6/22); eingetragen am 17.03.2022.“*

Die in Abteilung III des Grundbuchs vorgetragenen Lasten finden grundsätzlich keine Berücksichtigung in Gutachten über den Verkehrswert, da bei einem fiktiv anzunehmenden Verkauf eine Freistellung solcher Lasten üblich ist und sie sich mithin nicht auf den Verkehrswert auswirken.

---

<sup>10</sup> In Anlage 1, Blatt 5, ist die Grenzföhrung gemäß der Daten aus dem BayernAtlas-plus zu erkennen. An dieser Stelle ist der Hinweis vorzunehmen, dass auf dem Ortstermin der Ehemann der Beklagten auf die fehlerhafte Grenzföhrung verwiesen hat. Dem Unterzeichner sind bisher keine fehlerhaften Grenzverläufe aus den Daten des BayernAtlas-plus bekannt. Es wird daher von der Richtigkeit dieser Informationen ausgegangen, da bis zur Gutachtenfertigstellung keine finale Klärung erfolgen konnte.

### 3.3 Grundstücksform und Relief

Mit Blick auf die Formgebung und das Geländere relief (vgl. Anlage 1, Blätter 9 und 10) können für die gegenständlichen Bewertungsobjekte folgende Punkte festgehalten werden:

- Das Grundstück **Fl.Nr. 2609** besitzt eine rechtecksähnliche Grundform, die durch einen sehr schmalen „Dornfortsatz“ nach Westen davon abweicht. Die Grenzföhrung ist überwiegend als unregelmäßig zu bezeichnen. Das Gelände des Grundstücks charakterisiert sich als hängig und fällt nach Norden ab – die Oberfläche ist leicht wellig.
- Eine unregelmäßige Grundform mit überwiegend unregelmäßiger Grenzliefenführung liegt dem Grundstück **Fl.Nr. 2867** zu Grunde. Das Relief ist im südwestlichen Bereich als fast eben zu bezeichnen, während in Richtung Nordosten das Gelände abfällt. Richtung nordöstlicher Grundstücksgrenze nimmt die Hanglage zu. Zudem besitzt die Oberfläche Wellen in Nord-Süd-Richtung.
- Für das Grundstück **Fl.Nr. 2872** ist eine rechtecksähnliche Grundform mit überwiegend unregelmäßiger Grenzföhrung festzustellen. Es befindet sich an einer Geländekante, die in Richtung Nordosten deutlich von der erhöhten Weilerbebauung Riedings in einen flacheren Talbereich abfällt.
- Den **Fl.Nrn. 2931** und **2931/1** liegt gesamt und einzeln betrachtet eine rechtecksähnliche Form zugrunde. Diese ist bei einer einheitlichen Betrachtung zur Gemeindestraße hin durch eine Verschmälerung etwas gestört. Zudem besitzen beide Fl.Nrn. eine weitestgehend geradlinige Grenzföhrung. Die Oberfläche ist durch die Lage auf einem Hangrücken als vorrangig eben zu bezeichnen. Es besteht lediglich ein leichtes Gefälle in Richtung Osten.

### 3.4 Standortverhältnisse und Böden

Aus Perspektive einer landwirtschaftlichen Nutzung sind neben den Lageparametern insbesondere die Zusammensetzung und der Zustand der Böden von Bedeutung.

Die Region ist aus kulturlandschaftlicher Sicht dem Tölz-Miesbacher Oberland zuzuschreiben. Dieses Gebiet umfasst die z.T. hochalpinen Grenzregionen zu Österreich und läuft über das Voralpenland nach Norden

mit den Talregionen der Mangfall und den sanften Hügeln des Ammer-Loisach- und des Inn-Chiemsee-Hügellands als Jungmoränenlandschaft aus. Zudem wechselt sich diese Landschaft mit March- und Flusstälern sowie den Gletscherbecken mit Tegernsee und Schliersee ab. Zudem existieren teilweise Moorbereiche. Der für das Bewertungsobjekt relevante Bereich ist als Molasserücken und damit als Einzelerhebung zu beschreiben. Die Böden sind als Kies- und Schotterböden mit lehmiger Oberschicht zu beschreiben. Wobei die lehmige Oberschicht gerade in den Bereichen der Endmoränen eher dünn ist und damit schnell austrocknet.<sup>11</sup>

Der nächstgelegene Wetterstandort der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft Karolinenfeld – nordöstlich von Irschenberg – weist eine Jahresdurchschnittstemperaturen von ca. 8,0°C bis 10,4°C aus. Die Jahresniederschläge reichen von etwa 800 mm bis 1.260 mm.<sup>12</sup> Für den gegenständlichen Standort ist aufgrund der Höhenlage von knapp 700 m NHN gegenüber der Wetterstation mit rd. 460 m NHN mit einer geringeren Durchschnittstemperatur von ca. 1 °C zu rechnen, auch dürften die Niederschlagsmengen höher sein.

Aus der Übersichtsbodenkarte des BayernAtlas-plus ergeben sich folgende Bodenverhältnisse für alle gegenständlichen Grundstücke „vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)“. **Fl.Nr. 2867** besitzt im nördlichen Grenzbereich leichte Einflüsse von „vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum“ und im südlichen Grenzbereich von „Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig“.

Mit Blick auf die amtliche Bodenschätzung, die nur für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Teilflächen erfasst wurde, sind ferner folgende Parameter festzustellen (Anlage 1, Blatt 11):

---

<sup>11</sup> BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): Töl-Miesbacher Oberland. URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/gliederung/doc/56.pdf>

<sup>12</sup> AGRARMETEOROLOGIE BAYERN (Hrsg.): Wetterstation Langensallach (LfL).

- Aus der o.g. Bodenschätzung geht für das Grundstück **Fl.Nr. 2867** eine Erfassung im Grünlandschätzungsrahmen hervor. Der Oberboden besteht überwiegend aus Lehm mit durchschnittlichem Ertragspotential (Klassifikation: LIIB2 54/49 und LIIB2 46/35). Der nördlich anschließende Wald befindet sich in Teilen auf Moorboden.
- Für Grundstück **Fl.Nr. 2872** erfolgte eine Grünlandschätzung für den äußersten Nordosten. In diesem Bereich ist Lehm als vorherrschende Bodenart festgesetzt. Die Teilfläche besitzt im Durchschnitt eine mäßige Ertragsfähigkeit (Klassifizierungen: L3V 52/35). Der überwiegende Teil der Fl.Nr. ist wegen des Waldbewuchses nicht durch die Bodenschätzung qualifiziert worden.
- Auf den Grundstücken **Fl.Nr. 2931** und **2931/1** existiert ebenfalls Lehm als vorherrschende Bodenart. Die Ertragsfähigkeit ist als durchschnittlich einzustufen (Klassifikationen: LIIB2 54/49). Die Qualifizierung entspringt dem Grünlandschätzungsrahmen.

### 3.5 Nutzung

Die gegenständlichen Grundstücke werden nach Überprüfung der Luftbilder des BayernAtlas-plus und dem Layer „tatsächliche Nutzung“ (Anlage 1, Blätter 12 und 13) sowie nach den Erkenntnissen des Ortstermins eingestuft und planimetrisch vermessen:

- Das Grundstück **Fl.Nr. 2609** wird übereinstimmend aus den Erkenntnissen des Ortstermins, dem Layer des BayernAtlas-plus sowie den Luftbildern als Wald genutzt. Allerdings konnte zum Ortstermin festgestellt werden, dass der Bestand überwiegend aus geringwertigen Baumarten, die vornehmlich den Pionierbaumarten zuzuordnen sind, besteht. Zudem ist die Bestandsgründung der Natur überlassen gewesen. Eine betriebswirtschaftlich gezielte Bewirtschaftung nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten ist nicht zu erkennen. Der Baumbestand ist bis auf einzelne Saumbäume als jung zu bezeichnen. Werthaltige Einzelbäume in nennenswertem Umfang existieren nicht.
- Das Grundstück **Fl.Nr. 2867** ist hauptsächlich der Grünlandnutzung zugeschrieben. Planimetrische Messungen haben rd. 7.500 m<sup>2</sup> Wald – Teilfläche des sich nach Norden und Osten erstreckenden großen Waldgebiets – 35 m<sup>2</sup> Flurweg und daraus resultierend 26.675 m<sup>2</sup> Grünland als Nutzungsaufteilung ergeben. Das Grünland wird als Pferdekoppel

genutzt und befindet sich in einem mäßigen Zustand. Es herrscht keine Vergleichbarkeit mit üblichem Grünland aus intensiver und ertragsorientierter Nutzung. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Artenzusammensetzung als auch der unerwünschten Begleitpflanzen. Insgesamt ist eine mäßige Ertragsleistung zu erwarten. Die Waldteilfläche besteht überwiegend aus mittelalten bis alten Bäumen und lässt sich als Mischwald bezeichnen. Eine intensive forstbauliche Nutzung ist nicht zu erkennen. Dies bestätigen auch Aussagen auf dem Ortstermin. Z.T. findet sich unerwünschter Unterwuchs, wie Holler oder Haselnuss, im Bestand. Die Bestockung ist als eher mäßig zu beschreiben.

- Die Nutzung des Grundstücks **Fl.Nr. 2872** wird nach dem Layer „tatsächliche Nutzung“ im BayernAtlas-plus im Bereich der Hangkante (südwestliche  $\frac{3}{4}$  Grundstücksteilfläche) als Wald geführt. Die nordöstliche Teilfläche mit planimetrisch festgestellten rd. 600 m<sup>2</sup>, wird als Grünland dargestellt. Auf dem Ortstermin ist für den Wald keine Bewirtschaftung nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu erkennen. Entlang der Grenzlage zur Bebauung von Rieding, südwestliche Grenze, ist ein älterer Baumbestand mit z.T. wertvollen Baumarten (Eiche, Fichte) festzustellen. Auf dem weit überwiegenden Bereich der Forstteilfläche ist der Bestand ähnlich der Fl.Nr. 2609 zu qualifizieren. Neben einer schlechten Bestockung, sind vor allem minderwertige Baumarten aufstehend (Holler, Erlen, Eschen, Haselnuss, etc.). Der in der „tatsächlichen Nutzung“ dargestellte Grünlandbereich hat sich auf dem Ortstermin nicht als Grünland feststellen lassen. Teilweise ist die Fläche bestockt und mit unkultiviertem Bewuchs versehen. Die Fläche gleicht einem nicht land- und forstwirtschaftlich nutzbarem Unland. Zum einen ist die Größe der Teilfläche für eine eigenständige Bewirtschaftung zu gering und zum anderen ist der Schattenwurf durch die südliche Hangkante und die z.T. hohen Bäume deutlich nachteilig zu werten. Entlang der Nordgrenze dieser Unlandteilfläche ist eine Fläche von rd. 150 m<sup>2</sup> Teil des dort vorbeiführenden Flurwegs.
- Der **Fl.Nr. 2931** ist im Layer „tatsächliche Nutzung“ die Nutzung Grünland zugeordnet. Auf dem Ortstermin hat sich dieses Grundstück ebenfalls im Wesentlichen als Grünland (784 m<sup>2</sup>) erwiesen. Darüber hinaus besteht mit 175 m<sup>2</sup> ein Flurweg. Der Grünlandbereich ist zudem durch eine Zuwegung zu einer Hofstelle in rd. 100 m<sup>2</sup> und 684 m<sup>2</sup> unterteilt. Die 100 m<sup>2</sup> sind Teil eines größeren Feldstücks, der größere Bereich ist keinem Feldstück zugeordnet.

- Die **Fl.Nr. 2931/1** wurde bereits vor dem Bewertungsauftrag herausgemessen und der öffentlichen Erschließungsstraße von Rieding zugeordnet.

### **3.6 Erschließung**

Für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist die Erschließung mit Verkehrswegen entscheidend. Soweit die Grundstücke für eine bauliche Nutzung in Frage kämen, wäre auch die Möglichkeit der Erschließung mit Versorgungsleitungen beachtenswert. Hierzu konnte der Unterzeichner Folgendes feststellen:

- Das Grundstück **Fl.Nr. 2609** ist mit der Nordgrenze an die Gemeindestraße von Loiderding nach Schwamham anliegend und damit öffentlich zu erreichen.
- Das Grundstück **Fl.Nr. 2867** liegt mit einem kurzen Teilstück auf dem Flurweg von Rieding zur Waldsiedlung. Zudem führt von diesem Weg ein Waldweg in das große Forstgebiet und ermöglicht ferner die Erreichbarkeit der Forsteilflächen von Osten her. Damit besteht im Rahmen einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung eine verkehrstechnische Erschließung.
- Das Grundstück **Fl.Nr. 2872** grenzt unmittelbar aus Rieding kommend an einen Flurweg an. Es ist somit für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung erreichbar.
- Die **Fl.Nrn. 2931** und **2931/1** liegen direkt an bzw. auf der Zufahrtsstraße nach Rieding. Die Fl.Nr. 2931/1 ist Bestandteil der öffentlichen Straße. Damit liegt auch Fl.Nr. 2931 an der öffentlichen Straße. Die Fl.Nr. 2931/1 steht nach Information des Bauamts vor dem Erwerb durch die Gemeinde Irschenberg.

### 3.7 Schutzgebiete, Gefahrenflächen und Denkmäler

Nach den im BayernAtlas-plus hinterlegten Informationen sind für die gegenständlichen Flächen folgende Schutzgebiete festzustellen (Anlage 1, Blatt 14):

Bis auf die Fl.Nr. 2609 und die bewaldete Teilfläche der Fl.Nr. 2867 bestehen keine Schutzgebietsauflagen.

- Das Grundstück **Fl.Nr. 2609**, Gmkg. Irschenberg, ist nahezu vollständig durch ein Flachlandbiotop „Feldgehölze westlich Neuhäusler“ erfasst. Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Miesbach dürfen ca. 5 % der Fläche nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht bewirtschaftet werden und sind so im Bestand zu erhalten. Darüber hinaus ist das Grundstück im Gesamten als Biotop „Feldgehölz“ erfasst und damit sei keine Einstufung mehr als Wald im Sinne des Art. 2 Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) möglich. Eine grundlegende Veränderung der Fläche ist nicht zulässig. Es darf lediglich in den Herbst und Wintermonaten eine notwendige Pflege erfolgen. Zudem sollte nach Aussagen des Bauamts der Gemeinde diese Fl.Nr. im Trinkwasserschutzgebiet Irschenberg liegen. Hierzu hat der Unterzeichner beim Wasserwirtschaftsamt Rosenheim Rücksprache gehalten. Tatsächlich wird das Trinkwasserschutzgebiet im Laufe des Jahres 2023 rechtskräftig erweitert, das gegenständliche Grundstück wird allerdings nicht Bestandteil des Trinkwasserschutzgebiets werden.
- Die bewaldete Teilfläche von **Fl.Nr. 2867**, Gmkg. Irschenberg, liegt im Erfassungsbereich des Flachlandbiotops „Torfstichgebiet NO Rieding mit ausgedehnten Moorbirken-Mischwäldern“. Nach Informationen der Unteren Naturschutzbehörde ist der Bereich der Moore ebenfalls nach § 30 BNatSchG geschützt. Der Wald des gegenständlichen Grundstücks liegt allerdings überwiegend in Hanglage und erstreckt sich mit den Grundstücksausläufern in die geschützten Feuchtbereiche. Die Hanglage unterliegt nur dem potentiellen Schutz und ist damit grundsätzlich forstwirtschaftliche bewirtschaftbar. Die Einschränkungen seien gering.

Weitere Schutzgebietsauflagen sind dem Unterzeichner weder auf dem Ortstermin noch aus dem Kartenmaterial des BayernAtlas-plus offenkundig geworden.

### 3.8 Bauleitplanung

Die Bauleitplanung beschreibt das System der Raumordnung auf gemeindlicher Ebene. Dabei ist nach den §§ 5 bis 10 BauGB die vorbereitende von der verbindlichen Bauleitplanung zu unterscheiden:

Zum Stand der Bauleitplanung hat der Unterzeichner Erkundigungen bei den Bauämter der Gemeinde Irschenberg und dem Landratsamt Miesbach eingeholt.

Die vorbereitende Bauleitplanung beschreibt für das Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung. Sie ist im Wesentlichen in Flächennutzungsplänen (FNP) geregelt. Alle bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind gemäß der Nutzung und Nutzungsanteile als „**Flächen für die Landwirtschaft**“ oder „**Fläche für die Forstwirtschaft**“ eingestuft (Anlage 2).

Im Bereich der verbindlichen Bauleitplanung ist keine Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, auch ist keine bauplanerische Entwicklung dahingehend auf absehbare Zeit von der Gemeinde angedacht. Darüber hinaus ist zu beachten, dass alle Grundstücke dem **baurechtlichen Außenbereich** zuzuordnen sind. Dies ergab auch eine explizite Nachfrage bzgl. der Grundstücke **Fl.Nrn. 2931** und **2931/1** beim Bauamt des Landratsamts Miesbach. Eine Bebauung sowie Änderungen an der stichtagsbezogenen Nutzung wäre somit nach den Maßgaben des § 35 BauGB vorzunehmen.

### 3.9 Ableitung der Grundstücksqualität

Im Folgenden werden die in den Abschnitten 3.1 bis 3.8 dargestellten Merkmale zur Ableitung der Grundstücksqualität der gegenständlichen Grundstücke gewürdigt:

Insgesamt handelt es sich bei den Grundstücken **Fl.Nrn. 2609** und **2872**, Gemarkungen Irschenberg, gemäß den Kriterien des § 5 ImmoWertV um „**Flächen der Forstwirtschaft**“. Dies trifft zudem auch für die nördliche und nordöstliche Waldteilfläche von Grundstück Fl.Nr. 2867 zu. Alle restlichen landwirtschaftlichen Fl.Nrn. und Teilflächen sind nach § 5 ImmoWertV als „**Fläche der Landwirtschaft**“ einzustufen. Die **Fl.Nr. 2931/1** ist als **Verkehrsfläche** zu qualifizieren.

*Hinweis:*

Hier besteht allerdings eine Besonderheit im Verfahren. Die Fläche ist zum

Stichtag im Eigentum der Erbengemeinschaft. Nach Rücksprache mit den Eigentümern hat die Gemeinde die ursprüngliche Teilfläche aus Fl.Nr. 2391 der öffentlichen Straße einverleibt. Nach Bauamtsinformationen ist der Kauf der Teilfläche noch abzuwickeln, eine Auflassungsvormerkung ist im Grundbuch eingetragen. Üblicherweise findet der Kauf für eine Straßenerweiterungsfläche vor der Straßenbaumaßnahme statt oder es erfolgt bei Nichteinigung eine vorzeitige Besitzeinweisung. Keiner dieser Schritte scheint erfolgt zu sein. Auch ist keine sonst übliche öffentliche Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt. Nach Aussage der Gemeinde soll noch vor Einleitung des Versteigerungstermins die Teilfläche erworben werden.

Aufgrund der z.T. engen Lage zur Bebauung von Rieding könnte für die Fl.Nr. 2391 die Sichtweise vertreten werden, die Fläche als „**höherwertiges Agrarland**“ einzustufen. Dies wird durch den Unterzeichner allerdings verneint. Rieding ist ein Weiler mit ausschließlich landwirtschaftlicher Betriebsbebauung. Auch besteht kein baurechtlicher Innenbereich. Dies bedeutet, dass sowohl im direkten Gebäudezusammenhang als auch im näheren Umfeld der Gebäude nur unter Beachtung der Vorgaben des § 35 privilegiert gebaut werden darf. Eine Höherwertigkeit kann daher aufgrund der Nähe zur landwirtschaftlichen Bebauung nicht abgeleitet werden.

## **4 Bewertung**

### **4.1 Allgemeines Grundstückspreisniveau**

Entsprechend den im Abschnitt 2 erläuterten methodischen Grundsätzen sind die in Abschnitt 3 beschriebenen Bewertungsobjekte im Vergleichswertverfahren zu bewerten.

In Bayern werden dazu von den an den Landratsämtern eingerichteten Gutachterausschüssen Kaufpreissammlungen geführt. Hierzu werden die Gutachterausschüsse von den Notariaten über Verkäufe informiert. Zusätzlich holen sie Angaben zu den betreffenden Objekten bei den Käufern ein (Fragebogen). Aus den Kaufpreissammlungen können von öffentlich bestellten und beeidigten Sachverständigen bei Nachweis eines berechtigten Interesses Kaufpreise (KP) erfragt werden.

Als Bewertungsgrundlage für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke hat der Unterzeichner deshalb von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Miesbach und Rosenheim nach Vorauswahl Vergleichsgrundstücke mit KP erhalten. Sie sind in Tabelle 2 aufgeführt.

Neben den Kaufpreisen mit Angabe der Flächengrößen und Nutzungsarten liegen dem Unterzeichner auch Angaben zu genauen Verkaufszeitpunkten, der Lage (Fl.Nrn.) sowie ggf. weitere Bemerkungen des jeweiligen Gutachterausschusses zu objektspezifischen Merkmalen vor. Diese können im Gutachten jedoch mit Blick auf den rechtlich gebotenen Datenschutz nur insoweit aufgeführt werden, als dass keine Rückschlüsse auf die konkrete Lage der Vergleichsobjekte und mithin möglicherweise bei deren Verkauf involvierte Personen möglich sind.<sup>13</sup> Die Beschreibung der Vergleichsobjekte erfolgt somit in anonymisierter Form.

---

<sup>13</sup> vgl. BayGaV – Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch i.d.F. vom 05.04.2005, GVBl. S. 88, zuletzt geändert am 24.05.2022 (GVBl. S. 246)

**Tabelle 2: Vergleichspreise**

lfd. Nr.	Datum	Fläche m²	Preis €/m²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Acker; Gr. = Grünland; W = Wald)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Holzolling (LRA Miesbach)					
1	05 / 19	1.431	5,00	W; zwei Grste., nicht nebeneinander; trapezförmig und regelmäßig geformt; Hanglage; mittelalter bis reifer Mischwaldbestand, gute Bestockung; LSG; FFH	-
2	03 / 20	2.180	3,90	W; unregelmäßig geformt; Hanglage; mittelalter bis reifer Mischwaldbestand, mittlere Bestockung	-
3	05 / 20	43.041	15,00	Gr; unregelm. geformt mit überw. gerader Grenzlinie; leichte Hanglage, ebene Oberfläche; Veräußerungs- und Belastungsverbot	41
4	06 / 21	6.210	3,00	W; zwei Grste., nicht nebeneinander; regelm. und unregelm. geformt; Hanglage; mittelalter bis reifer Mischwaldbestand, gute Bestockung; eines im LSG; FFH	-
Gemarkung Irschenberg (LRA Miesbach)					
5	03 / 19	11.450	4,31	W; mehrere Grste.; Flst. mehrteilig; unregelm. geformt; mittelalter Mischwaldbestand, gute Bestockung; überw. FFH; geringer Anteil Biotop; Real-last	-
6	08 / 19	1.277	8,00	Gr; Tlf.; Form unbekannt; leichte Hanglage, ebene Oberfläche	48
7	08 / 19	1.603	9,36	Gr; Streuobstwiese mit Bauruine; regelm. Rechtecksform; leichte Hanglage; Geh- und Fahrrecht	24 - 35
8	09 / 19	9.421	3,00	W; Tlf.; unregelm. geformt; mittelalter Mischwaldbestand; Hanglage, z.T. starkes Gefälle in ein Bachtal; geringer Biotopanteil; überw. FFH	-
9	12 / 19	4.603	5,00	W; unregelmäßig geformt; Hanglage; mittelalter Mischwaldbestand, mittlere Bestockung; tlw. FFH	-
10	08 / 21	4.689	4,27	W; zwei Grste. nebeneinander; unregelmäßig geformt; Hanglage; mittelalter Mischwaldbestand, mittlere Bestockung; LSG; FFH	-
11	10 / 21	19.970	11,00	W; unregelmäßig geformt; Hanglage; jüngerer bis mittelalter Mischwaldbestand, eher dünne Bestockung; FFH	-
12	02 / 22	10.061	10,93	Gr; kleinere Bereiche sind bestockt; unregelm. geformt, mit überw. gerader Linienführung; leichte Hanglage mit unebener Oberfläche; an Ortsverbindungsstraße	52
Gemarkung Niklasreuth (LRA Miesbach)					
13	09 / 21	9.900	11,25	Gr; Tlf.; unregelm. Form; leichte Hanglage mit unebener Oberfläche; im Norden und Osten Waldrand; an Ortsverbindungsstraße gelegen	35 - 37
Gemarkung Parsberg (LRA Miesbach)					
14	02 / 21	9.250	11,06	W; zwei Grste., eines in ein mehrteiliges Flst.; überw. unregelm. geformt; tlw. Hanglage; mittelalter Mischwaldbestand, mäßige Bestockung; LSG	-

Fortsetzung auf Seite 25

Fortsetzung Tabelle 2: Vergleichspreise					
Gemarkung Reichersdorf (LRA Miesbach)					
15	04 / 19	2.919	5,14	W; regelm. Trapezform; Hanglage; mittelalter bis reifer Fichtenbestand durch einzelne jüngere Laubbäume versetzt	-
16	08 / 20	1.701	6,00	W; dreiecksähnliche Grundform mit gerader Linieneinführung; überw. Eben; mittelalter Fichtenbestand, hälftige Bestockung	-
17	09 / 20	13.474	4,00	überw. W; unregelm. Form; Hanglage; mittelalter Mischwald, schwache Bestockung; FFH	-
Gemarkung Wattersdorf (LRA Miesbach)					
18	09 / 21	1.597	9,39	Gr; regelm. Rechtecksform; eben gelegen; geringer Anteil Feldgehölz und Unland; angrenzend an Einzelbebauung	33
Gemarkung Wörnsühl (LRA Miesbach)					
19	02 / 20	40.660	4,38	W; mehrteiliges Flst.; z.T. Steillage; jüngerer Mischwaldbestand, mäßige Bestockung	-
20	07 / 21	11.410	3,79	Gr; zwei Grste, aneinander liegend; unregelm. geformt; Hanglage; lange südliche Seite Waldrand	38
Gemarkung Götting (LRA Rosenheim)					
21	01 / 20	11.070	4,97	W; unregelm. geformt; Hanglage überwiegend mittelalter Fichtenbestand, mittlere bis gute Bestockung	-
22	05 / 20	28.450	6,99	W; mehrere Grste. aneinander liegend; z.T. Flst. mehrteilig; unregelm. geformt; überw. mittelalter Fichtenbestand, mittlere Bestockung; tlw. FFH	-
23	08 / 20	7.158	8,00	W; regelm. geformt; Hanglage; mittelalter Mischwaldbestand, gute Bestockung, geringer Biotopanteil	-
24	06 / 21	21.690	20,00	Gr; regelm. Rechtecksform; eben gelegen; Trinkwasserschutzgebiet	50 - 65
25	07 / 21	12.400	6,00	W; zwei Grste. nebeneinander liegend; regelm. Rechtecksform; Hanglage; mittelalter Mischwaldbestand	-
26	07 / 21	9.050	21,55	A; regelm. Rechtecksform; eben gelegen; Trinkwasserschutzgebiet	50 - 65
27	07 / 21	9.050	22,55	A; zwei Grste. vermutl. zusammengelegt und nebeneinander liegend; regelm. Rechtecksform; eben gelegen; Trinkwasserschutzgebiet	50 - 65

Quelle: Eigene Darstellung gem. Auskunft der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bereich der Landkreise Miesbach und Rosenheim

Die Auswertung der KP erfolgt in mehreren sachlich gebotenen Schritten. Diese lassen sich insbesondere aus § 25 i.V.m. § 9 der ImmoWertV ableiten:

„Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, 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.“

„Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise

zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.“

### ***Eignung der Vergleichsobjekte***

Zunächst ist zu prüfen, ob einzelne KP aus der weiteren Analyse ausgeschlossen werden müssen, da sie sich bei Würdigung der Merkmale der jeweiligen Vergleichsobjekte nicht für einen unmittelbaren oder mittelbaren Vergleich mit den Bewertungsobjekten eignen. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Kaufpreise um die Werteeinflüsse objektspezifischer Merkmale bereinigt werden müssen:

„Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt [...] liegt vor, wenn [...] Abweichungen [...] unerheblich sind, oder deren Auswirkung auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die [...] Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt [...] zu beurteilen.“

Infolge der ermöglichten Vorauswahl der Vergleichsobjekte besteht in den o.g. Kriterien eine hinreichende Übereinstimmung mit den Bewertungsobjekten. Es sind nur in geringem Umfang Anpassungen notwendig:

- KP mit der lfd. Nr. 7

Es handelt sich im Wesentlichen um eine Fläche **ortsnaher Lage**. Im Vergleich zu Grundstücken in Flurlage und ohne jegliche Verbindung zum bebauten Innenbereich von Ortschaften, werden derartige Grundstücke auf dem gesunden Grundstücksmarkt mit einem Aufschlag gehandelt. Insofern wird dieser KP mit einem Abschlag von **- 10 %** korrigiert.

- KP mit der lfd. Nr. 20

Es handelt sich um **Waldrandlagen**, bei denen vor allem aufgrund der Verschattung mit Ertragsnachteilen zu rechnen ist. Auf dem gesunden Grundstücksmarkt führt dies i.d.R. zu Wertabschlägen. Der Unterzeichner nimmt mit Blick auf den Umfang und die Lage des Waldrands eine Korrektur um **+ 10 %** vor.

- KP mit den lfd. Nrn. 7, 12 und 18

Diese Vergleichsgrundstücke besitzen einen geringen Anteil an einem Waldstreifen, allg. Bestockung oder dichtere Obstbaumbewüchse. Eine forstwirtschaftliche oder rein landwirtschaftliche Nutzung erscheint an dieser Stelle nicht möglich. Diese Bereiche werden insofern als **Feldgehölz** gewertet, was den Gesamtwert der Grundstücke auf dem gesunden Grundstücksmarkt etwas verringert. Unter Beachtung des jeweiligen Flächenanteils erscheint zur Korrektur ein Aufschlag von + 2 % (lfd. Nr. 18) und + 5 % (lfd. Nrn. 7 und 12) sachgerecht.

- KP mit den lfd. Nrn. 24, 26 und 27

Die Vergleichsflächen befinden sich im weiten Erfassungsbereich eines Trinkwasserschutzgebiets. Grundstücke in einem **Trinkwasserschutzgebiet** sind bereits durch neue Verordnungen in der Nutzung beeinträchtigt oder werden durch Aktualisierung der Bestandsverordnungen zukünftig stärker betroffen sein. Der Grundstücksmarkt zeigt hier mitunter deutliche Preisabschläge, wenngleich die Höhe vom Zeitpunkt der jeweiligen Schutzverordnung, dem betroffenen Flächenumfang und vor allem der Schutzzonenzugehörigkeit abhängt. Dennoch ist festzustellen, dass die drei Vergleichsgrundstücke KP besitzen, die im Vergleich zu allen anderen KP landwirtschaftlicher Vergleichsgrundstücke mind. ca. den doppelten bis fünffachen Wert aufweisen. Durch die Lage im Trinkwasserschutzgebiet sollten sich die KP nach Marktgesetzmäßigkeiten und nutzungsäquivalenten Kaufinteressen unter besonderer Beachtung der Lage, zumindest im Rahmen der anderen KP bewegen. Es ist insofern davon auszugehen, dass hier ungewöhnliche Verhältnisse des Kaufs vorlagen. Dem Prinzip der Vorsicht folgend, streicht der Unterzeichner diese KP aus der weiteren Bewertung.

- KP mit den lfd. Nrn. 1, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 17 und 22

Nach den Daten des BayernAtlas-plus befinden sich diese Vergleichsgrundstücke vollständig oder teilweise in einem **Flora-Fauna-Habitat**. Der wesentliche Unterschied bspw. zum Trinkwasserschutzgebiet besteht darin, dass eine wirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich ist, sofern die Vorgaben der „Guten fachlichen Praxis“ in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung eingehalten werden. Allerdings sind auch hier regelmäßig Preisabschläge auf dem gesunden Grundstücksmarkt zu be-

obachten. Unter Beachtung des betroffenen Umfangs korrigiert der Unterzeichner diesen Effekt mit einem Aufschlag von + 2 % (lfd. Nrn. 9 u. 22) und + 5 % (lfd. Nrn. 1, 4, 5, 8, 10, 11 u. 17).

- KP mit den lfd. Nrn. 3, 5 und 7

Diese Vergleichsgrundstücke sind mit Rechten oder Belastungen belegt. Rechte und Belastungen sichern Dritten direkte oder indirekte Vorteile an einem Grundstück. Deshalb wird unter Berücksichtigung der möglichen Lage der Rechte und üblicher Entschädigungsvereinbarungen sowie den Erkenntnissen aus der Bewertung von Lasten eine Wertkorrektur von + 5 % vorgenommen. .

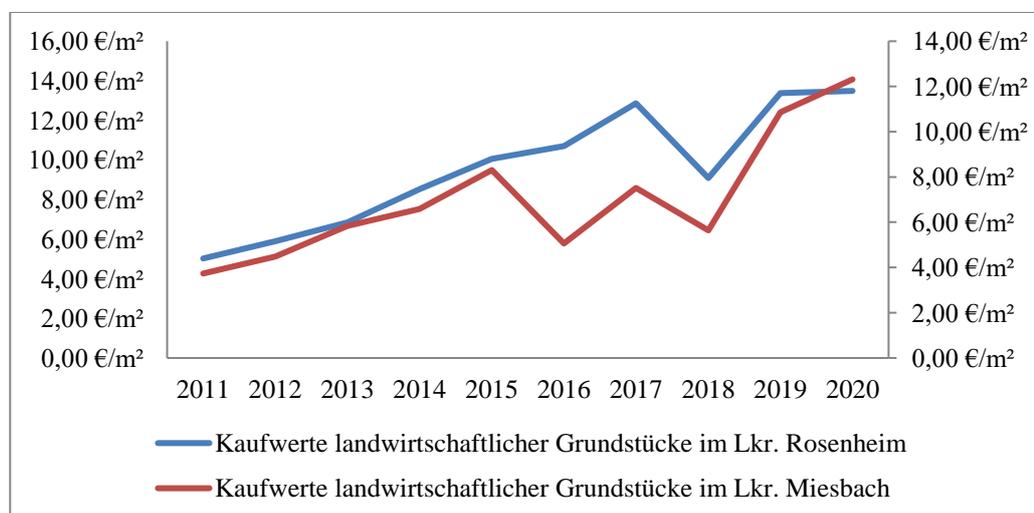
### ***Hinreichende Anzahl an Vergleichspreisen***

Als Erhebungsraum wurde entsprechend § 25 ImmoWertV auf die betreffende Gemarkung Irschenberg abgestellt. Da unter Verwendung eines in der Bewertungspraxis üblichen Erhebungszeitraums von etwa drei Jahren hier nur wenige Preise für beide relevanten Nutzungsarten vorlagen, wurden auch die benachbarten Gemarkungen der Lkr. Miesbach Holzolling, Niklasreuth, Parsberg, Reichersdorf, Wattersdorf und Wörnsmühl herangezogen und der Erhebungsraum erweitert. Durch die direkte Grenzlage zum Lkr. Rosenheim wurden zudem die direkt anliegenden Gemarkungen abgefragt. Für die Gemarkung Götting teilte der Gutachterausschuss Rosenheim dem Unterzeichner weitere Vergleichsgrundstücke mit. Auf dieser Grundlage besteht nach Korrektur und Aussonderung eine hinreichende Anzahl an Vergleichswerten für die weitere Bewertung.

### ***Überprüfung etwaiger Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse***

Für Vergleichspreise aus früheren Verkaufsfällen ist grundsätzlich fraglich, ob sie einer Anpassung bedürfen. Eine solche Anpassung ist nach § 9 ImmoWertV geboten, wenn sich die allgemeinen Preisverhältnisse im Zeitablauf geändert haben. Als Quelle für Daten zur Preisentwicklung sind die Veröffentlichungen des BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR STATISTIK zu nennen. In Abbildung 1 ist der Verlauf der so ermittelten Durchschnittspreise für landwirtschaftliche Nutzflächen im Landkreis Miesbach für den Zeitraum 2011 bis 2020 dargestellt. Aufgrund der Grenzlage ist zudem die Preisentwicklung landwirtschaftlicher Grundstücke im Lkr. Rosenheim

ergänzend aufgeführt. Die Daten für das Jahr 2021 lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht vor.



**Abbildung 1: Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen in den Landkreisen Miesbach und Rosenheim im Zeitraum 2011 bis 2020**

Quelle: Eigene Darstellung gem. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (Hrsg.): Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen in Bayern. Reihe M 17 j, div. Jg.-

Es wird augenscheinlich ein ansteigender Trend der Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen in beiden Lkr. deutlich. Auch eine statistische Auswertung durch einen MANN-KENDALL-Test kann im Betrachtungszeitraum für die Preise einen Trend auf dem 5 % - Konfidenzniveau signifikant nachweisen.

Nach den statistischen Daten sind im Mittel der letzten fünf Berichtsjahre die Preise für landwirtschaftliche Flächen im Lkr. Miesbach um etwa +8 % p.a. und im Lkr. Rosenheim um rd. +6 % p.a. gestiegen. Für die vergangenen 10 Berichtsjahre lag die Preissteigerungsrate im Lkr. Miesbach bei +14 % p.a. und im Lkr. Rosenheim bei +12 % p.a.

Diese Daten zeigen landkreisübereinstimmend, dass die Preissteigerungsraten in den letzten Jahren tendenziell zurückgegangen sind. Dies ist insbesondere in den vergangenen zwei Jahren ebenfalls die Beobachtung des Unterzeichners.

Hilfsweise können hier für den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt auch Berichte verschiedenster Marktteilnehmer des Immobilienmarkts herangezogen werden, die eine Stagnation des Grundstücksmarkts beobachten. Die mittlere Vermarktungsdauer nimmt wieder zu und vielfach sind Verkäufe nur zu reduzierten Preisen möglich. Nach ersten wissenschaftlichen

Studien sind zwar noch keine signifikant fallenden Preise zu verzeichnen, doch nimmt die Gefahr von mittleren Preiskorrekturen zu.<sup>14</sup>

Gemäß dem Immobilienmarktbericht des Lkr. Traunstein, der grundsätzlich als vergleichbar angesehen werden kann und hier hilfsweise herangezogen wird, sind die Kaufpreise für Forstgrundstücke in den vergangenen 10 Jahren um ca. +5,9 % p.a. und in den vergangenen 5 Jahren um ca. +2,8 % p.a. gestiegen. Auch diese Daten stützen die Beobachtungen auf den Grundstücksmärkten.

Da in den verfügbaren Daten statistisch ein Trend der Index- bzw. der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke zu beobachten ist, geht der Unterzeichner von sich **nachhaltig verändernden Wertverhältnissen im Sinne des § 15 ImmoWertV** aus und nimmt eine Indexierung der Vergleichspreise vor.

Für die **Korrekturfaktoren** geht der Unterzeichner mit Blick auf die o.g. Werte und vor dem Hintergrund der sich seit ein bis zwei Jahren abzeichnenden Stagnation der Preissteigerungen von **+5 % p.a.** für landwirtschaftliche Grundstücke und aufgrund des ohnehin niedrigen Steigerungsniveaus der vergangenen fünf Jahre für Waldgrundstücke nicht von einer Preissteigerung aus.

#### ***Aussonderung ungewöhnlich niedriger oder hoher Preise***

Gemäß § 7 ImmoWertV ist anzunehmen, dass „besondere oder persönliche Verhältnisse“ preisbeeinflussend gewirkt haben, wenn „Kaufpreise und andere Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.“

Um ungewöhnlich niedrige oder hohe Vergleichspreise zu identifizieren, die das Ergebnis der Kaufpreisauswertung verfälschen könnten, wendet der Unterzeichner den BOX-PLOT-Test für die Vergleichspreise an. Mit diesem Test werden statistische Ausreißer identifiziert.<sup>15</sup> Nach diesem Test sind die VGP mit den lfd. Nrn. 3 und 20 bei den landwirtschaftlichen und die lfd.Nrn. 11 und 14 bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken als statisti-

---

<sup>14</sup> vgl. KHOLODILIN, K. A. und M. RIETH: Immobilienmarkt bisher stabil – aber Risiko für Preiskorrekturen hat zugenommen. In: IDW Wochenbericht 47/2022

<sup>15</sup> vgl. SIMON, T.; DREIOCKER, S.: Analyse von Vergleichskaufpreisen. In: GuG 6/2007, S. 326-331

sche Ausreißer i.S. außergewöhnlich hoher oder niedriger Werte für Ackerland und Waldflächen anzusehen. Diese sind für den weiteren Bewertungsprozess auszusondern. Weitere statistische Ausreißer identifiziert der Test nicht.

Die entsprechend der obigen Ausführungen korrigierten und aussortierten Vergleichspreise sind in Tabelle 3 wiedergegeben.

**Tabelle 3: Korrigierte Vergleichspreise**

lfd. Nr.	Datum	Fläche m²	Preis €/m²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Acker; Gr. = Grünland; W = Wald)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
<b>Gemarkung Holzolling (LRA Miesbach)</b>					
1	05 / 19	1.431	5,25	W; zwei Grste., nicht nebeneinander; trapezförmig und regelmäßig geformt; Hanglage; mittelalter bis reifer Mischwaldbestand, gute Bestockung; LSG; FFH	-
2	03 / 20	2.180	3,90	W; unregelmäßig geformt; Hanglage; mittelalter bis reifer Mischwaldbestand, mittlere Bestockung	-
3	05 / 20	43.041	15,00	Gr; unregelm. geformt mit überw. gerader Grenzlinie; leichte Hanglage, ebene Oberfläche; Veräußerungs- und Belastungsverbot	41
4	06 / 21	6.210	3,15	W; zwei Grste., nicht nebeneinander; regelm. und unregelm. geformt; Hanglage; mittelalter bis reifer Mischwaldbestand, gute Bestockung; eines im LSG; FFH	-
<b>Gemarkung Irschenberg (LRA Miesbach)</b>					
5	03 / 19	11.450	4,75	W; mehrere Grste.; Flst. mehrteilig; unregelm. geformt; mittelalter Mischwaldbestand, gute Bestockung; überw. FFH; geringer Anteil Biotop; Real-last	-
6	08 / 19	1.277	9,49	Gr; Tlf.; Form unbekannt; leichte Hanglage, ebene Oberfläche	48
7	08 / 19	1.603	11,02	Gr; Streuobstwiese mit Bauruine; regelm. Rechtecksform; leichte Hanglage; Geh- und Fahrrecht	24 - 35
8	09 / 19	9.421	3,15	W; Tlf.; unregelm. geformt; mittelalter Mischwaldbestand; Hanglage, z.T. starkes Gefälle in ein Bachtal; geringer Biotopanteil; überw. FFH	-
9	12 / 19	4.603	5,10	W; unregelmäßig geformt; Hanglage; mittelalter Mischwaldbestand, mittlere Bestockung; tlw. FFH	-
10	08 / 21	4.689	4,48	W; zwei Grste. nebeneinander; unregelmäßig geformt; Hanglage; mittelalter Mischwaldbestand, mittlere Bestockung; LSG; FFH	-
11	10 / 21	19.970	11,00	W; unregelmäßig geformt; Hanglage; jüngerer bis mittelalter Mischwaldbestand, eher dünne Bestockung; FFH	-
12	02 / 22	10.061	12,05	Gr; kleinere Bereiche sind bestockt; unregelm. geformt, mit überw. gerader Linienführung; leichte Hanglage mit unebener Oberfläche; an Ortsverbindungsstraße	52
<b>Gemarkung Niklasreuth (LRA Miesbach)</b>					
13	09 / 21	9.900	12,06	Gr; Tlf.; unregelm. Form; leichte Hanglage mit unebener Oberfläche; im Norden und Osten Waldrand; an Ortsverbindungsstraße gelegen	35 - 37
<b>Gemarkung Parsberg (LRA Miesbach)</b>					
14	02 / 21	9.250	11,06	W; zwei Grste., eines in ein mehrteiliges Flst.; überw. unregelm. geformt; tlw. Hanglage; mittelalter Mischwaldbestand, mäßige Bestockung; LSG	-

Fortsetzung auf Seite 32

Fortsetzung Tabelle 2: Vergleichspreise					
Gemarkung Reichersdorf (LRA Miesbach)					
15	04 / 19	2.919	5,14	W; regelm. Trapezform; Hanglage; mittelalter bis reifer Fichtenbestand durch einzelne jüngere Laubbäume versetzt	-
16	08 / 20	1.701	6,00	W; dreiecksähnliche Grundform mit gerader Linieneinführung; überw. Eben; mittelalter Fichtenbestand, hälftige Bestockung	-
17	09 / 20	13.474	4,20	überw. W; unregelm. Form; Hanglage; mittelalter Mischwald, schwache Bestockung; FFH	-
Gemarkung Wattersdorf (LRA Miesbach)					
18	09 / 21	1.597	10,26	Gr; regelm. Rechtecksform; eben gelegen; geringer Anteil Feldgehölz und Unland; angrenzend an Einzelbebauung	33
Gemarkung Wörnsühl (LRA Miesbach)					
19	02 / 20	40.660	4,38	W; mehrteiliges Flst.; z.T. Steillage; jüngerer Mischwaldbestand, mäßige Bestockung	-
20	07 / 21	11.410	3,79	Gr; zwei Grste. aneinander liegend; unregelm. geformt; Hanglage; lange südliche Seite Waldrand	38
Gemarkung Götting (LRA Rosenheim)					
21	01 / 20	11.070	4,97	W; unregelm. geformt; Hanglage überwiegend mittelalter Fichtenbestand, mittlere bis gute Bestockung	-
22	05 / 20	28.450	7,13	W; mehrere Grste. aneinander liegend; z.T. Flst. mehrteilig; unregelm. geformt; überw. mittelalter Fichtenbestand, mittlere Bestockung; tlw. FFH	-
23	08 / 20	7.158	8,00	W; regelm. geformt; Hanglage; mittelalter Mischwaldbestand, gute Bestockung, geringer Biotopanteil	-
24	06 / 21	21.690	20,00	Gr; regelm. Rechtecksform; eben gelegen; Trinkwasserschutzgebiet	50–65
25	07 / 21	12.400	6,00	W; zwei Grste. nebeneinander liegend; regelm. Rechtecksform; Hanglage; mittelalter Mischwaldbestand	-
26	07 / 21	9.050	21,55	A; regelm. Rechtecksform; eben gelegen; Trinkwasserschutzgebiet	50–65
27	07 / 21	9.050	22,55	A; zwei Grste. vermutl. Zusammengelegt und nebeneinander liegend; regelm. Rechtecksform; eben gelegen; Trinkwasserschutzgebiet	50–65

Quelle: Eigene Darstellung gem. Auskunft der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bereich der Landkreise Miesbach und Rosenheim.

Berechnung *kursive Werte*:<sup>1</sup> 9,36 €/m<sup>2</sup> x 0,90 x 1,05 x 1,05 x 1,05<sup>(42/12)</sup> = 11,02 €/m<sup>2</sup>

Aus den korrigierten Vergleichspreisen ergeben sich folgende Spannen und Mittelwerte:

**Tabelle 4: Spannen und Mittelwerte der Vergleichspreise**

Nutzung	Mittelwert	Spanne
Grünland (Ø 4.888 m <sup>2</sup> ; Bonität ca. 43)	10,98 €/m <sup>2</sup>	9,49 €/m <sup>2</sup> bis 12,06 €/m <sup>2</sup>
Wald <sup>16</sup> (Ø 10.521 m <sup>2</sup> )	5,04 €/m <sup>2</sup>	3,15 €/m <sup>2</sup> bis 8,00 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Eigene Darstellung

<sup>16</sup> Der ermittelte Basiswert (Mittelwert der Vergleichspreise) gilt für eine Größe der Waldgrundstücke von 10.521 m<sup>2</sup> mit einem mittelalten Mischbaumbestand. Der Bestand besitzt eine mäßige Bestockung und ist z.T. durch größere Fehlstellen charakterisiert.

## 4.2 Ermittlung der Verkehrswerte

### *Grundstück Fl.Nr. 2609, Gmkg. Irschenberg*

Dieses Grundstück ist aufgrund der Biotopkartierungen in Teilen nicht zu bewirtschaften. Insgesamt ist es durch die Biotopausweisung als Feldgehölz eingestuft und nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Miesbach kein Forstgrundstück im Sinne einer betriebswirtschaftlich zielgerichteten Waldbewirtschaftung. Eine Bewirtschaftung kann demnach nur im Rahmen der Pflege des Feldgehölzes über die Wintermonate erfolgen, größere Eingriffe sind nicht gestattet. Vor diesem Hintergrund besteht keine Vergleichbarkeit zu den Waldvergleichsgrundstücken. Damit ist auf der überwiegenden Fläche eine geringe Nutzungsmöglichkeit gegeben, weshalb eine Bewertung nach den Wertverhältnissen von Unland an dieser Stelle nicht sachgerecht ist, dem Marktwert dieses Grundstücks aber zumindest in der Tendenz nahe kommt. Der Wert für Unland richtet sich üblicherweise nach dem Wertniveau von Grünland und erreicht bei hohen Grünlandwerten rd. 25 % dieses Werts. In der gegenständlichen Region wäre der Wert für ein weder land- noch forstwirtschaftlich nutzbares Grundstück bei rd. 2,70 €/m<sup>2</sup> anzusetzen. Der Wert des gegenständlichen Grundstücks muss aus den genannten Gründen daher zwischen dem Wertniveau von Unland und dem Wert für ein Forstgrundstück mit einem mittelalten und mäßig bis mittleren Mischwaldbestand von rd. 5,00 €/m<sup>2</sup> liegen. Es gilt bei der Einstufung allerdings zu beachten, dass ein Großteil der Waldvergleichsgrundstücke durch naturschutzrechtliche Auflagen belegt sind. In der Bodenrichtwertliste zum 31.12.2018 – eine Aktuellere lag dem Unterzeichner nicht vor – wird darauf verwiesen, dass der reine Bodenwert von Wald bei 45 % eines Waldgrundstücks mit Bestandswert liegt. Hinter dieser Wertrelation stehen allerdings mittlere bis gute Standorte mit einer guten Bestockung. Bei den gegenständlichen Grundstücken ist davon auszugehen, dass aufgrund des Baumbestands der Bodenwertanteil bei rd. 60 % und mithin bei einem Bodenwert von 3,00 €/m<sup>2</sup> liegt. Dieser Wert spiegelt ungefähr das Wertniveau von Unlandflächen wider.

Ausgehend von den Darstellungen und der Einordnung der KP der Vergleichsgrundstücke setzt der Unterzeichner den Wert für die Fl.Nr. 2609 3,5 €/m<sup>2</sup> unterhalb des Mittelwerts der abgeleiteten Spanne von 4 €/m<sup>2</sup> fest.

Auf dem Grundstücksmarkt für Forstflächen ist zu erkennen, dass für kleinere Grundstücke gegenüber großen Grundstücken höhere Preise erzielt werden. Dies bestätigt zudem auch die o.g. Bodenrichtwertliste zum 31.12.2018 des GAA Miesbach. Insofern wäre aufgrund des Größenunterschieds zwischen Vergleichsgrundstücken (10.521 m<sup>2</sup>) und dem gegenständlichen Grundstück (7.368 m<sup>2</sup>) ein Aufschlag von ca. + 5 % bei normaler forstwirtschaftlicher Nutzung erforderlich. Der Unterzeichner sieht wegen der deutlich untergeordneten forstwirtschaftlichen Nutzungsperspektive des gegenständlichen Grundstücks von einem derartigen Aufschlag allerdings ab. Mithin ergibt sich ein Verkehrswert von

$3,5 \text{ €/m}^2 \times 7.368 \text{ €/m}^2 = 25.788,00 \text{ €}$ , gerundet **26.000 €**.

***Grundstück Fl.Nr. 2867, Gmkg. Irschenberg***

Das Grundstück ist mit 34.210 m<sup>2</sup> erheblich größer als das durchschnittliche Vergleichsgrundstück Grünland mit rd. 5.000 m<sup>2</sup>. Allerdings ist davon nur eine Größe von 26.675 m<sup>2</sup> der Grünlandnutzung zuzusprechen – die Restfläche ist einer forstwirtschaftlichen Nutzung nahe. Die kleine Teilfläche des Flurwegs ist am Grünland anliegend und ist in der gutachterlichen Praxis wertmäßig dem Grünland zuzurechnen. Aus der deutlichen Größendifferenz der Grünlandteilfläche gegenüber der durchschnittlichen Vergleichsgrundstücksgröße leitet sich die Notwendigkeit für einen Aufschlag ab. Ein Aufschlag in Höhe von **+10 %** erachtet der Unterzeichner als marktgerecht.

Die unregelmäßige Form ist gegenüber den Vergleichsgrundstücken nachteilig zu werten. Jedoch wird dieser negative Effekt durch den erheblichen Größenunterschied kompensiert. Dieser Aspekt steckt bereits im Größenaufschlag und es wird kein extra Abschlag angesetzt.

Gegenüber den Vergleichsgrundstücken weist die Grünlandteilfläche dieses Grundstücks im Schnitt aller Zonen eine ähnliche Ertragsfähigkeit auf. Eine Anpassung ist nicht marktgerecht.

Die Waldteilfläche mit einer Größe von 7.500 m<sup>2</sup> entspricht in Bezug auf den werthaltigen Baumbestand weitestgehend den Vergleichsgrundstücken. Jedoch besteht, wie dem Abschnitt 3.7 zu entnehmen ist, für den sumpfigen Bereich, am Fuße des Abhangs, ein strenger Schutzbereich und für die Hangkante nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde ein potentieller Schutz. In diesem Bereich ist eine Bewirtschaftung grundsätzlich möglich, jedoch ist die reine Biotopzugehörigkeit auf dem Markt üblicherweise mit Abschlägen behaftet. Diese resultieren alleine daraus, dass ein erhöhtes Risiko zur Ausweitung der Schutzmaßnahmen und der absolut geschützten Bereichen besteht. Der Unterzeichner stuft die Waldteilfläche von Fl.Nr. 2867 daher höher als Fl.Nr. 2609, aber niedriger als den Wert der Vergleichsgrundstücke, ein. Es werden 4,50 €/m<sup>2</sup> als marktgerecht erachtet.

Aus den aufgeführten Teilflächenwerten und Zu- und Abschlägen ergibt sich ein Verkehrswert von

$10,98 \text{ €/m}^2 \times 1,10 \times 26.710 \text{ m}^2 + 7.500 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ €/m}^2 = 356.353,38 \text{ €}$ ,  
gerundet **360.000 €**.

### ***Grundstück Fl.Nr. 2872, Gmkg. Irschenberg***

Hierbei handelt es sich ebenfalls um ein Waldgrundstück mit einer geringen Wegeteilfläche (vorbeilaufenden Flurweg) und nach dem Kartenmaterial des BayernAtlas-plus einer Teilfläche für Grünland. Die Grundstücksbeschreibung hat jedoch gezeigt, dass sich die Teilfläche nicht für die Grünlandnutzung eignet. Die Vernachlässigung und damit einhergehende sukzessive Bestockung zeigt dies aus der praktischen Handhabung. Der Unterzeichner rechnet daher wertmäßig die gesamte Fläche der insgesamt als mäßigen Waldstandort eingestuften Hanglage zu. Der schlechtere Baumbestand kompensiert für dieses Grundstück die Biotopeintragung der bewaldeten Teilfläche aus Fl.Nr. 2867. Der Unterzeichner setzt den Wert von 4,50 €/m<sup>2</sup> für die Größe von 4.511 m<sup>2</sup> an. Die höhere Nachfrage nach kleinen Waldgrundstücken und die daraus abzuleitende höhere Wertvorstellung ist in dem genannten Preisansatz bereits enthalten. Es errechnet sich somit ein Verkehrswert für Fl.Nr. 2872, Gmkg. Irschenberg, von

$4,50 \text{ €/m}^2 \times 4.511 \text{ m}^2 = 20.299,50 \text{ €}$ , gerundet **20.000 €**.

### ***Fl.Nrn. 2931 u. 2931/1, Gmkg. Irschenberg***

Die beiden ursprünglich einheitlichen Fl.Nrn. besitzen zum Bewertungsstichtag zwei unterschiedliche Nutzungen. Während Fl.Nr. 2931 mit einer Größe von 959 m<sup>2</sup> Grünland ist, ist die Fl.Nr. 2931/1 Verkehrsfläche und Bestandteil der öffentlichen Gemeindestraße. Historisches Bildmaterial zeigt, dass die heutige Verkehrsfläche vor der Erneuerung der Gemeindestraße Grünland war.

Da die rechtliche Situation unklar ist und der Unterzeichner keine rechtliche Würdigung vornehmen darf, wird die Bewertung vor dem Straßenbau als Grünland (Szenario I) und nach dem Straßenbau unter den Aspekten einer öffentlichen Widmung (Szenario II) vorgenommen.

#### *Szenario I*

Rechnet man diese Teilfläche der Fl.Nr. 2931 zu, so ist mit einer Gesamtfläche von 971 m<sup>2</sup> Grünland zu rechnen, inkl. der Flurwegsfläche. Ausgehend von dem Basiswert für Grünland mit 10,98 €/m<sup>2</sup> sind entsprechende Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Mit einer Größe von nicht ganz 1.000 m<sup>2</sup> ist das Grundstück für sich alleine betrachtet für eine vernünftige landwirtschaftliche Nutzung nahezu ungeeignet. Die Kosten je Flächeneinheit würde erheblich steigen. Der Verkehrswert sinkt üblicherweise. Der Unterzeichner erachtet für diese Fläche einen Abschlag gegenüber der ohnehin bereits geringen Größe der Vergleichsgrundstücke von -30 % als erforderlich.

Die Ertragsfähigkeit ist nur unwesentlich höher als bei den Vergleichsgrundstücken, weshalb auf einen Aufschlag verzichtet wird. Auch für das Relief und die Ausformung sind keine Anpassungen vorzunehmen.

Da kein bebauter Innenbereich die angrenzende Bebauung charakterisiert, sondern lediglich Außenbereichsbebauung mit landwirtschaftlichen Anwesen besteht, kann für diese Fl.Nrn. auch keine Höherwertigkeit erkannt werden. Allerdings zeigt der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt regelmäßig, dass für eine derartige Fläche ein leichter Aufschlag gegenüber sonst vergleichbarer Grundstücke in Flurlage gezahlt wird. An dieser Stelle ist aus Unterzeichnersicht ein Ortsnäheaufschlag von +50 % anzusetzen.

Aus den Ableitungen ergibt sich demnach ein Verkehrswert für die Fl.Nrn. 2931 und 2931/1 bei einheitlicher Betrachtung von

$$971 \text{ m}^2 \times 10,98 \text{ €/m}^2 \times 0,70 \times 1,50 = 11.194,66 \text{ €}, \text{ gerundet } \mathbf{11.000 \text{ €}}.$$

*Szenario II:*

In diesem Szenario wird Fl.Nr. 2931/1 als Teil einer öffentlichen Straße fiktiv gemäß Abschnitt 2.2 mit einem Anerkennungsbeitrag bewertet. Die Höhe des Beitrags wird aus der gutachterlichen Praxis regelmäßig mit 0,5 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Hieraus resultiert ein Verkehrswert der Verkehrsfläche von

$$0,50 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ m}^2 = \mathbf{6 \text{ €}}.$$

Das Grünlandgrundstück kann aufgrund der geringen Größenveränderung identisch zu der einheitlichen Ableitung aus Szenario I angesetzt werden. Der Verkehrswert ergibt sich demnach zu

$$10,98 \text{ €/m}^2 \times 0,70 \times 1,50 \times 959 \text{ m}^2 + 6,00 \text{ €/m}^2 = 11.062,31 \text{ €}, \text{ gerundet } \mathbf{11.000 \text{ €}}.$$

Der Vergleich beider Szenarien zeigt, dass der Wert der Verkehrsfläche im Rahmen der Rundung untergeht.<sup>17</sup>

Insgesamt ergibt sich aus den bewertungsgegenständlichen Grundstücken ein Verkehrswert der unbelasteten bzw. belasteten Grundstücke von

• Grundstück Fl.Nr. 2609, Gmkg. Irschenberg	26.000 €
• Grundstück Fl.Nr. 2867, Gmkg. Irschenberg	360.000 €
• Grundstück Fl.Nr. 2872, Gmkg. Irschenberg	20.000 €
• <u>Grundstück Fl.Nr. 2931 u. 2931/1, Gmkg. Irschenberg</u>	<u>11.000 €</u>
gesamt	<b>417.000 €</b>

---

<sup>17</sup> **Hinweis** (nicht Bestandteil der Verkehrswertfeststellung gemäß Beweisbeschluss): Sollte die Gemeinde die Fl.Nr. 2931/1 im Nachgang zum Straßenbau noch erwerben, so wäre bewertungsmethodisch die Qualität zum Zeitpunkt des Eingriffs, also zum Baubeginn, anzusetzen. Aus der Bewertungspraxis würde dann der Wertermittlungstichtag aktuell gelten. Somit wäre der Grünlandwert wie aus Szenario I anzusetzen. Es ergäbe sich ein Verkehrswert vor dem Eingriff auf der aktuellen Wertbasis von  $10,98 \text{ €/m}^2 \times 0,70 \times 1,50 \times 12 \text{ m}^2 = 138,35 \text{ €}$ , gerundet **140 €**.

## **5 Zusammenfassung**

Im vorliegenden Gutachten war der Verkehrswert der Grundstücke Fl.Nrn. 2609, 2867, 2872, 2931 und 2931/1 in der Gemarkung Irschenberg zu bestimmen.

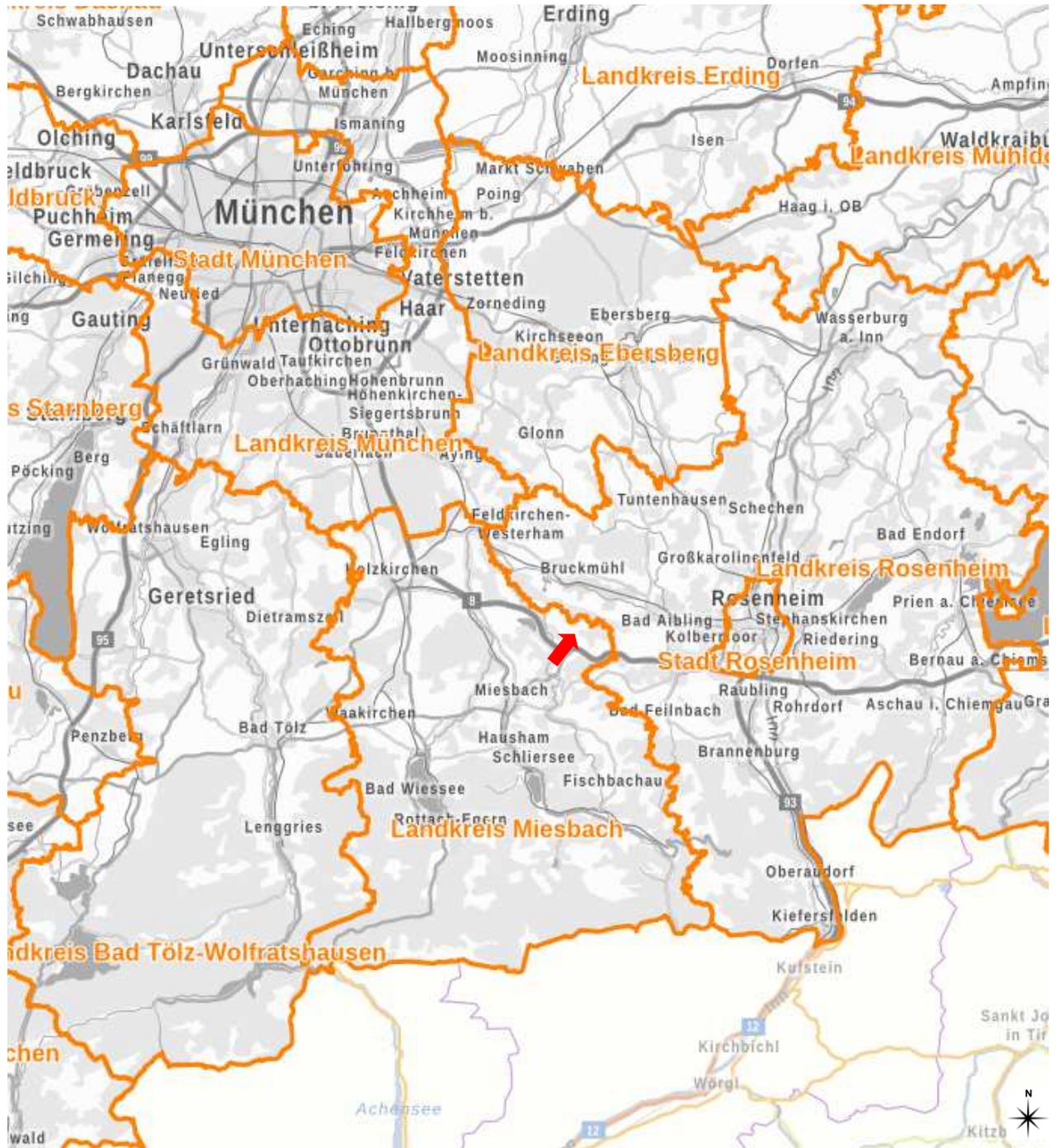
Hierzu wurde – nach einer ausführlichen Darstellung des methodischen Vorgehens und einer Beschreibung der Bewertungsobjekte – ein Bodenwertansatz aus Vergleichspreisen für Grünland und Wald abgeleitet. Anschließend erfolgte die Bewertung der Verkehrswerte der bewertungsgegenständlichen Grundstücke deduktiv durch marktgerechte Auf- und Abschläge.

Zu aktuellen Wertverhältnissen stellt der Unterzeichner einen Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Grundstücke von

**417.000,00 €** fest.

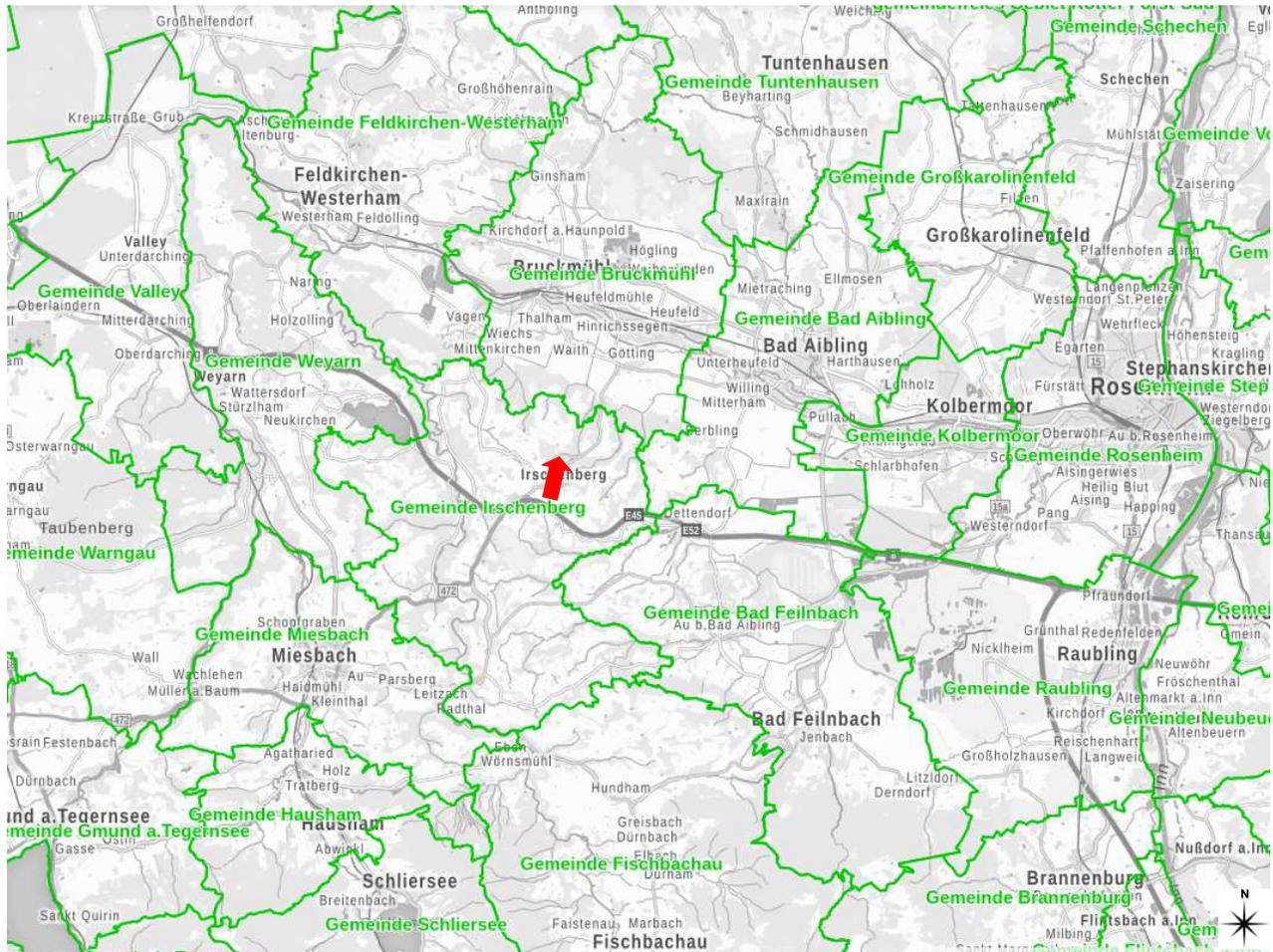
München, den 27.02.2023

Dr. Dieter Wenzl



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 10/22

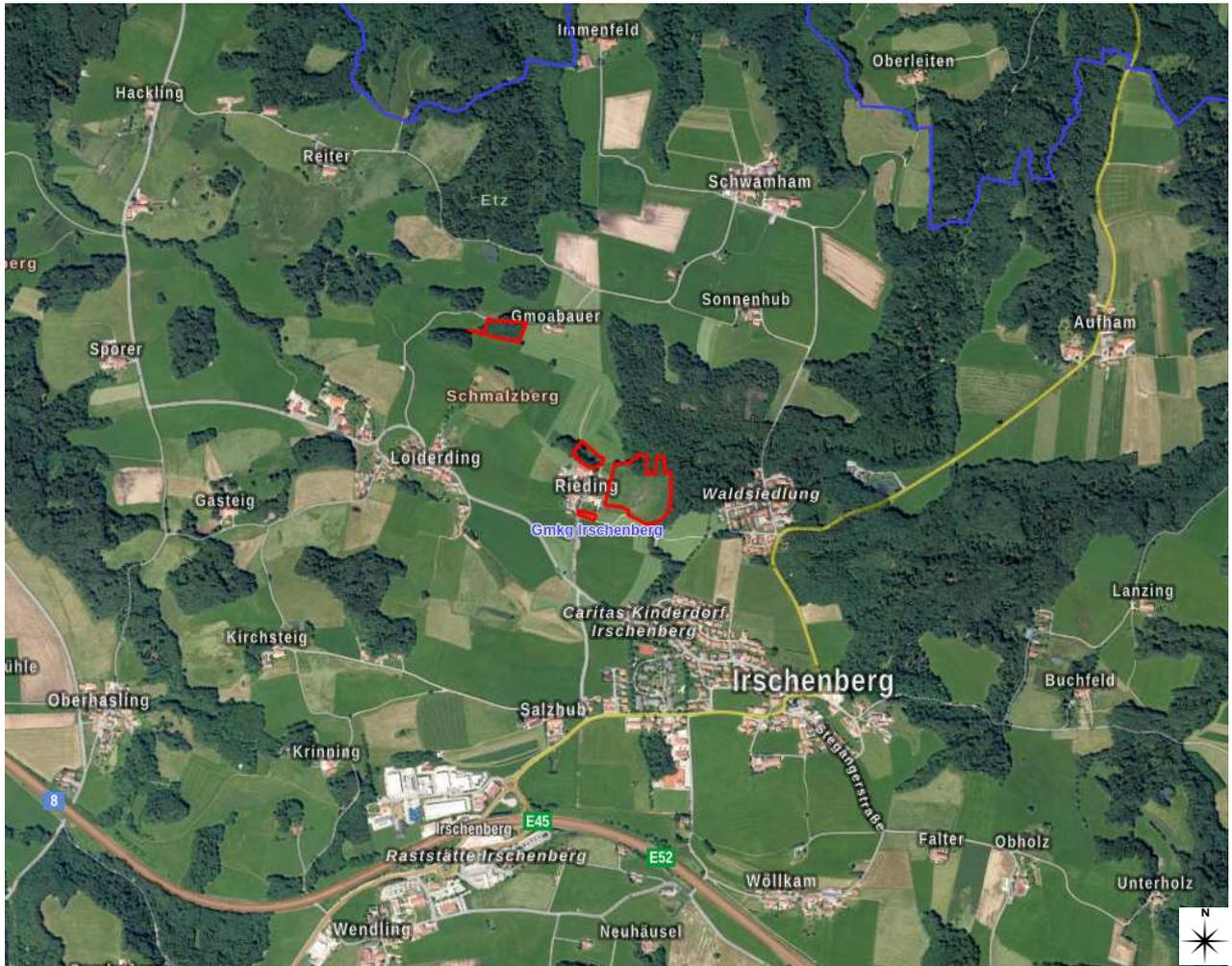
- Landkreise
- ➔ Lage der Bewertungsobjekte



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 10/22

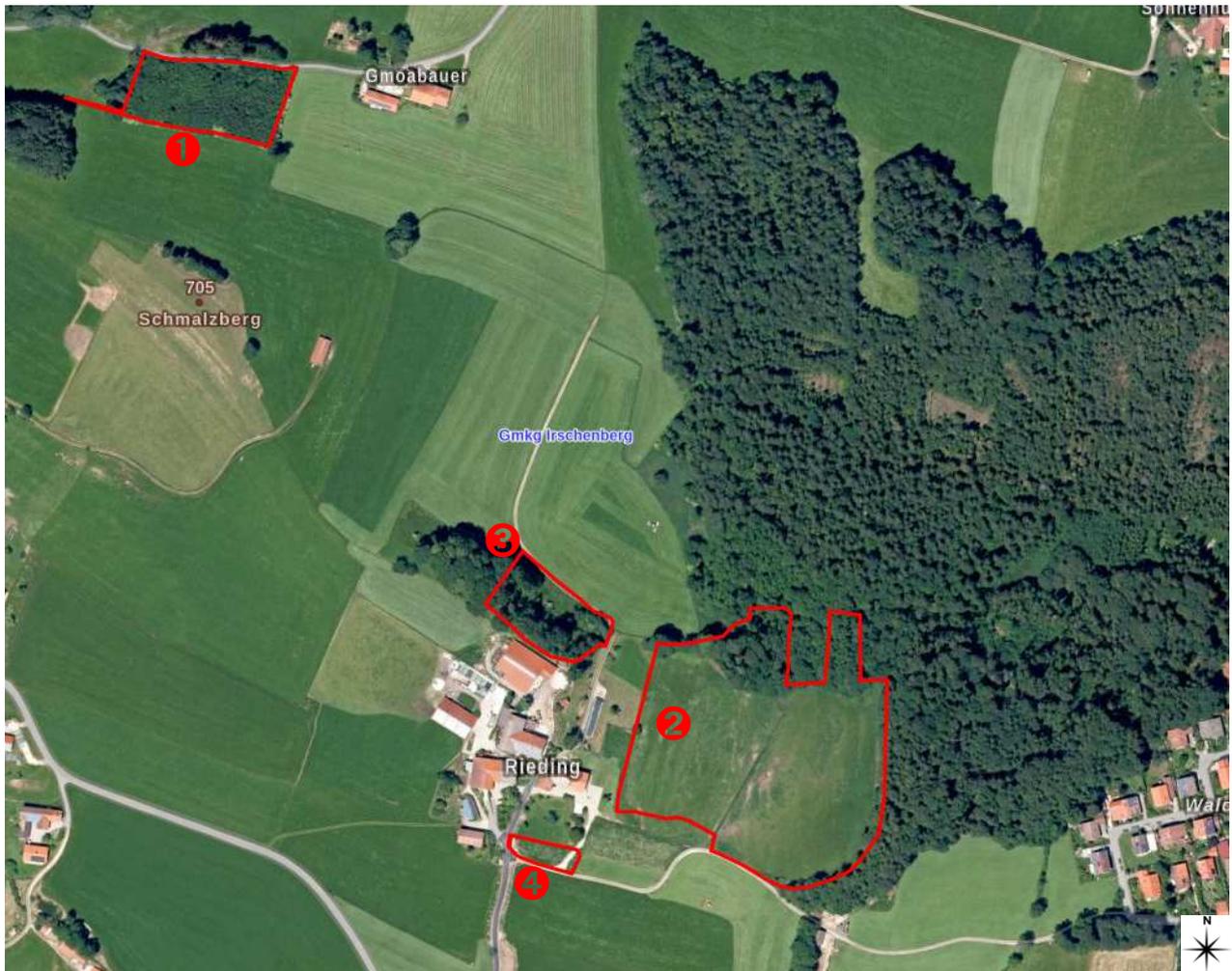
-  **Gemeinden**
-  **Lage der Bewertungsobjekte**





Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 10/22

 **Bewertungsobjekte**



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 10/22

 **Bewertungsobjekte:**

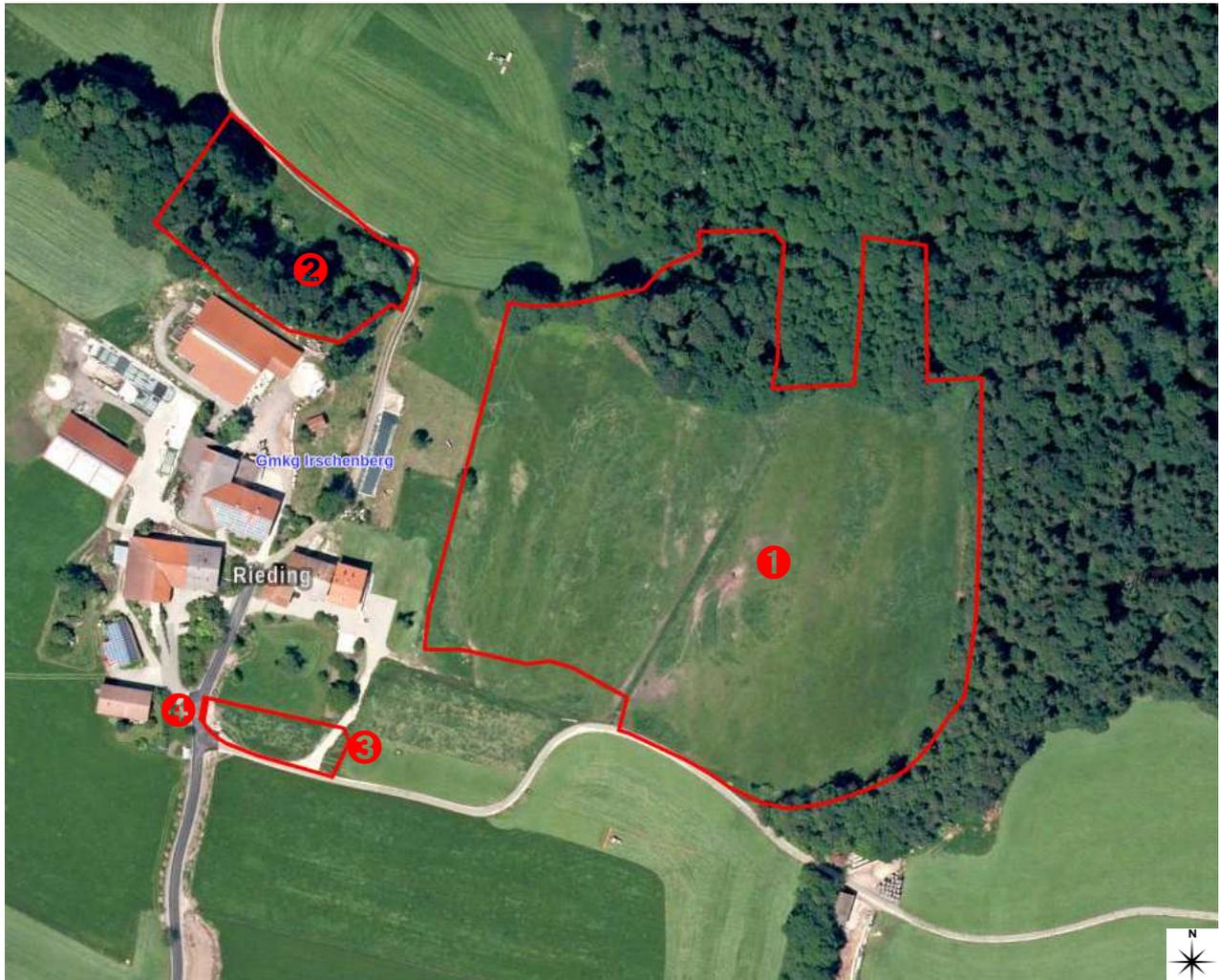
1. Fl.Nr. 2609, Gmkg. Irschenberg
2. Fl.Nr. 2867, Gmkg. Irschenberg
3. Fl.Nr. 2872, Gmkg. Irschenberg
4. Fl.Nrn. 2931 u. 2931/1, Gmkg. Irschenberg



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 10/22

 **Bewertungsobjekt:**

Fl.Nr. 2609, Gmkg. Irschenberg



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 10/22

 **Bewertungsobjekte:**

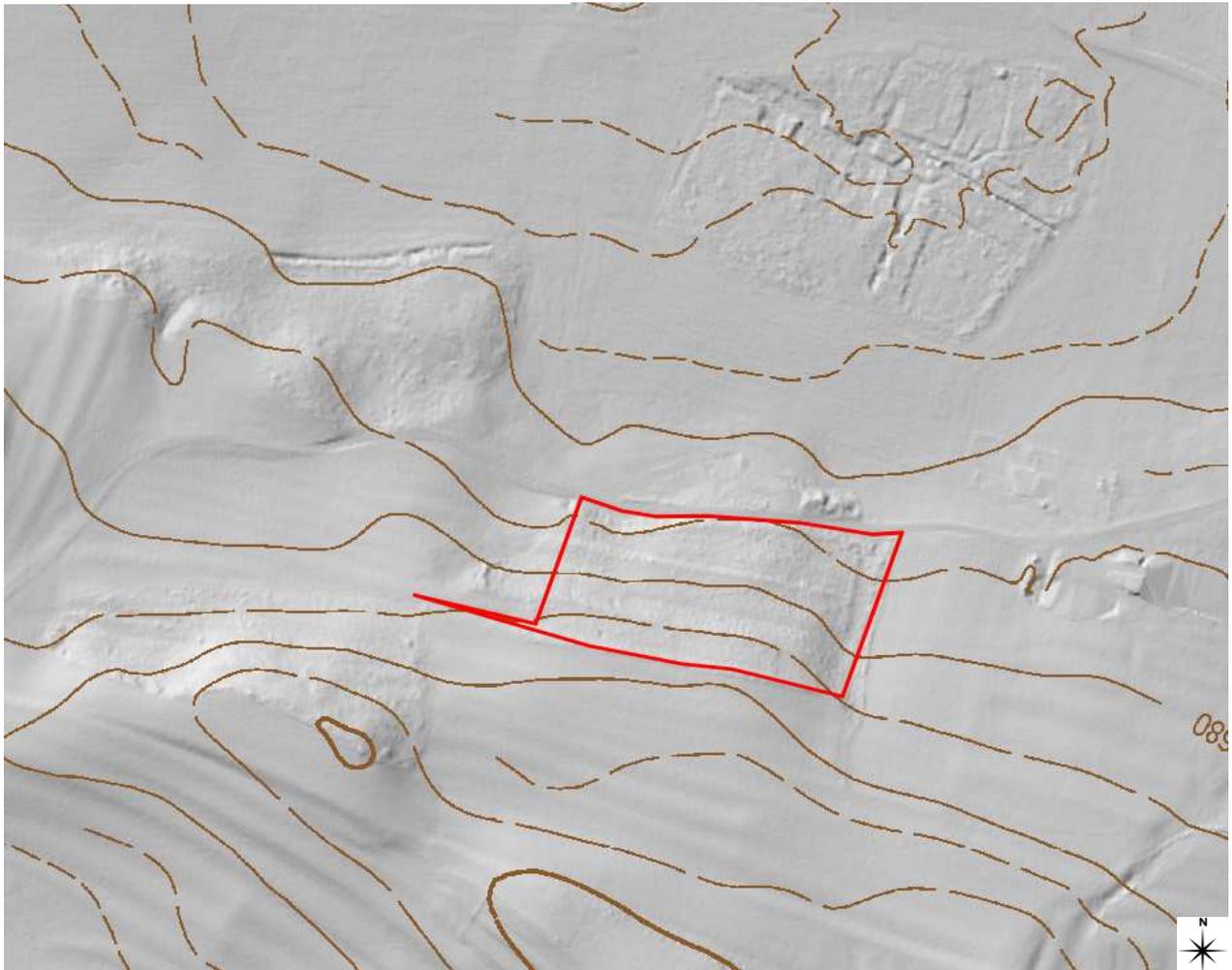
1. Fl.Nr. 2867, Gmkg. Irschenberg
2. Fl.Nr. 2872, Gmkg. Irschenberg
3. Fl.Nr. 2931, Gmkg. Irschenberg
4. Fl.Nr. 2931/1, Gmkg. Irschenberg



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 10/22

 **Bewertungsobjekte:**

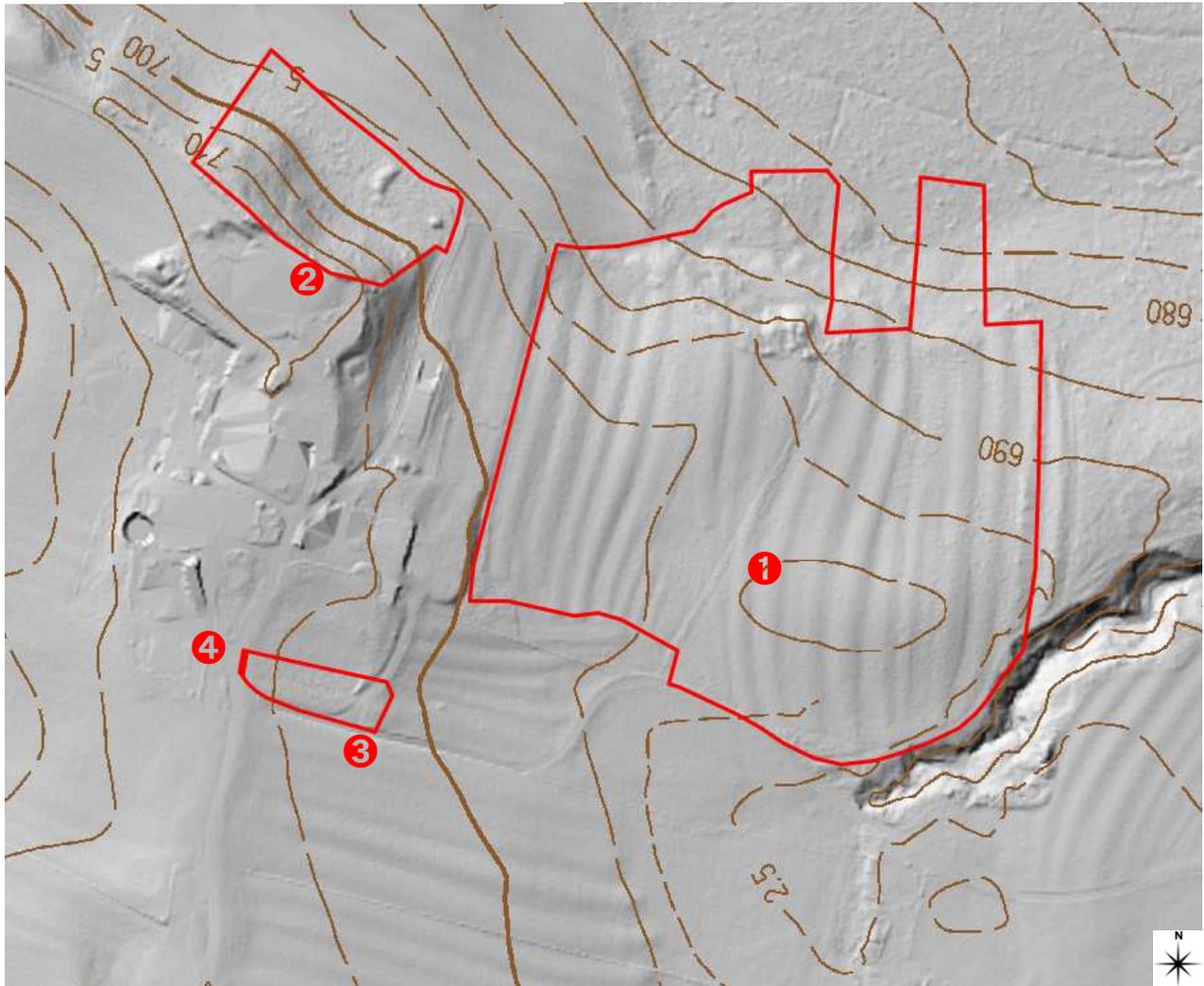
1. Fl.Nr. 2867, Gmkg. Irschenberg
2. Fl.Nr. 2931, Gmkg. Irschenberg
3. Fl.Nr. 2931/1, Gmkg. Irschenberg



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 10/22

 **Bewertungsobjekt:**  
Fl.Nr. 2609 Gmkg. Irschenberg

 **Digitale Höhenlinienkarte**

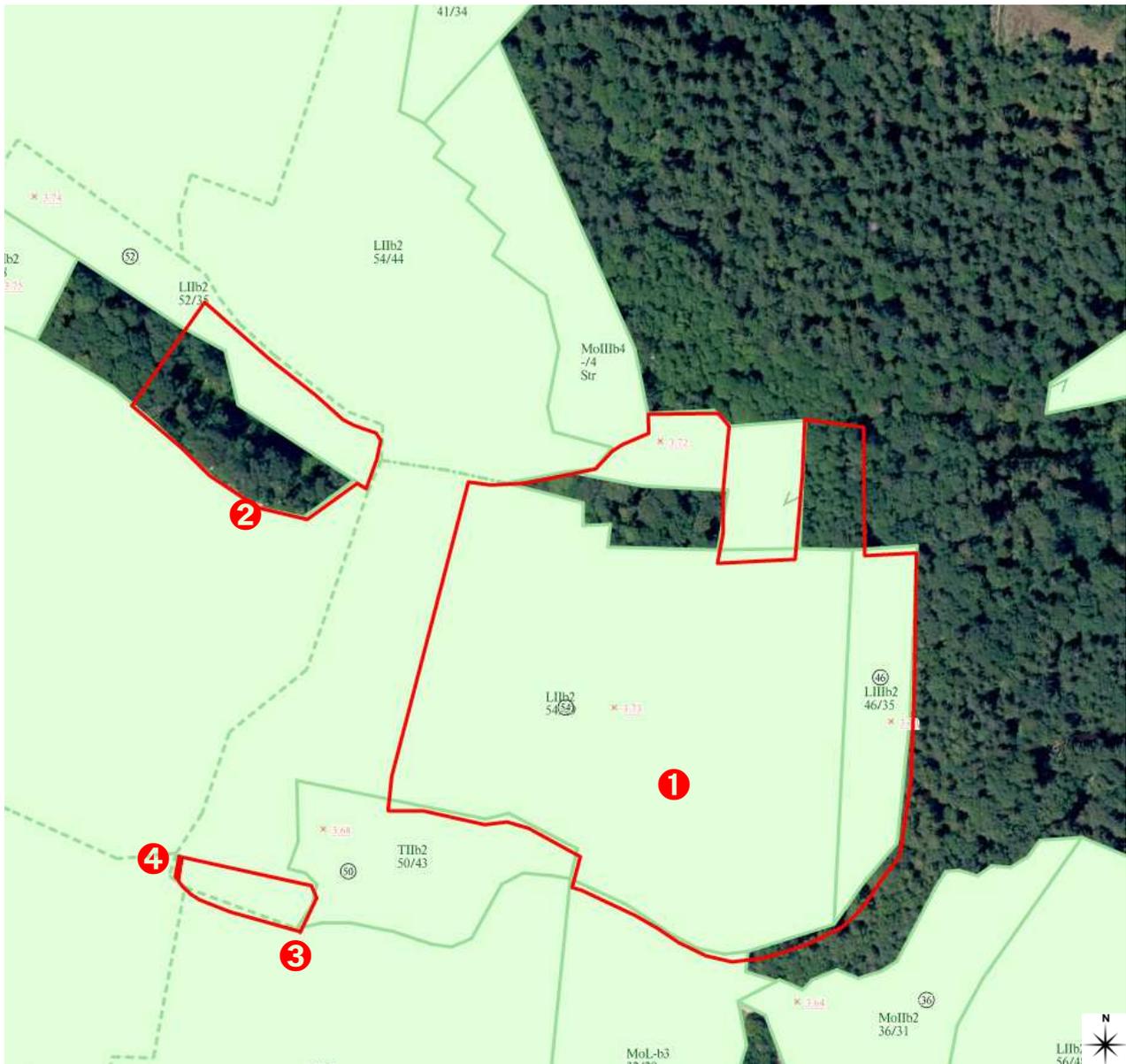


Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 10/22

 **Bewertungsobjekte:**

1. Fl.Nr. 2867, Gmkg. Irschenberg
2. Fl.Nr. 2872, Gmkg. Irschenberg
3. Fl.Nr. 2931, Gmkg. Irschenberg
4. Fl.Nr. 2931/1, Gmkg. Irschenberg

 **Digitale Höhenlinienkarte**



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 10/22

 **Bewertungsobjekte:**

1. Fl.Nr. 2867, Gmkg. Irschenberg
2. Fl.Nr. 2872, Gmkg. Irschenberg
3. Fl.Nr. 2931, Gmkg. Irschenberg
4. Fl.Nr. 2931/1, Gmkg. Irschenberg

 **Amtliche Bodenschätzung (Grünland)**

Für Fl.Nr. 1158 Gmkg. Irschenberg: LIIb2 52/44



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/23

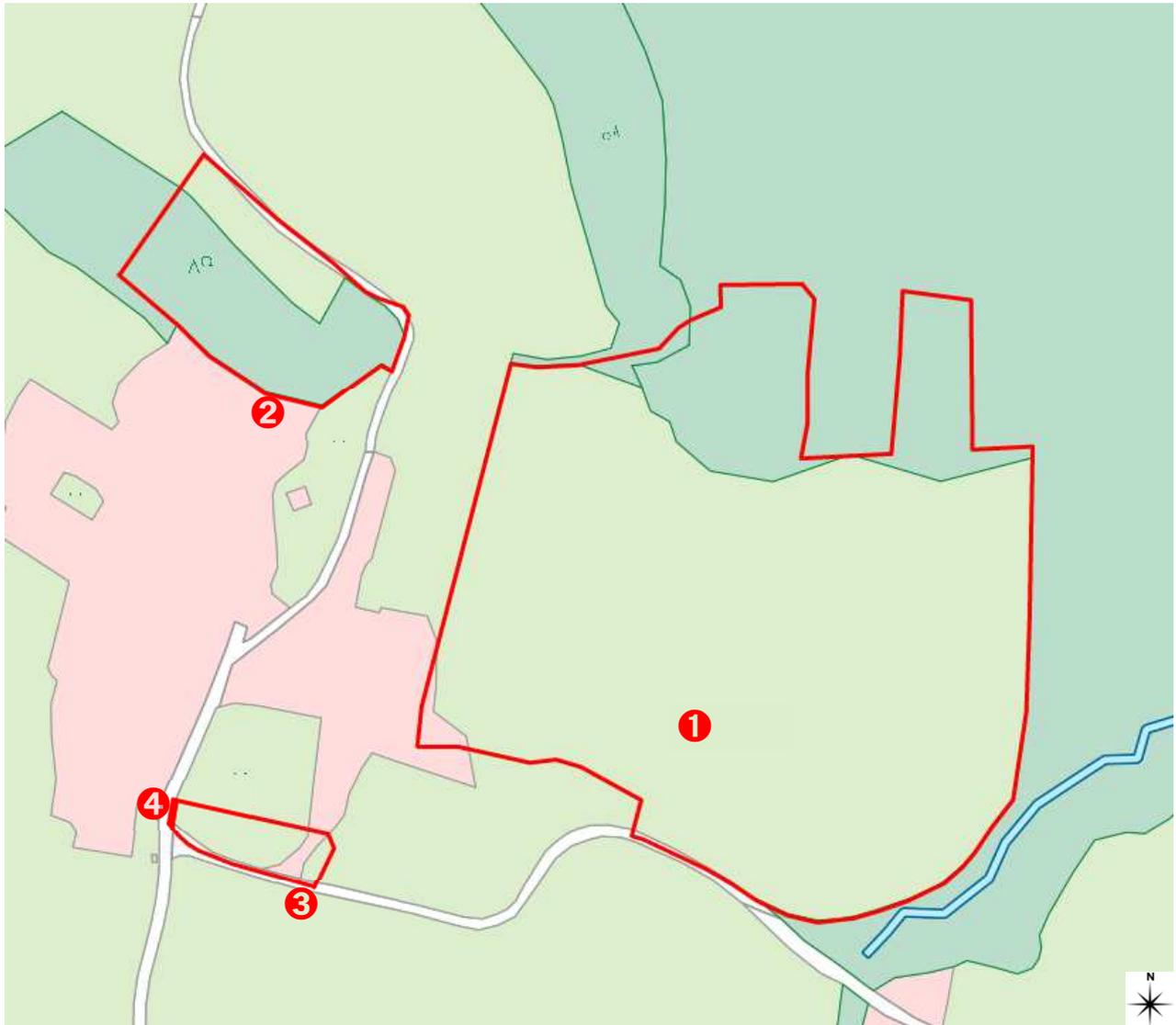
 **Bewertungsobjekt:**

Fl.Nr. 2609 Gmkg. Irschenberg

**Tatsächlichen Nutzung:**

 Tatsächliche Nutzung - Grünland

 Tatsächliche Nutzung - Wald



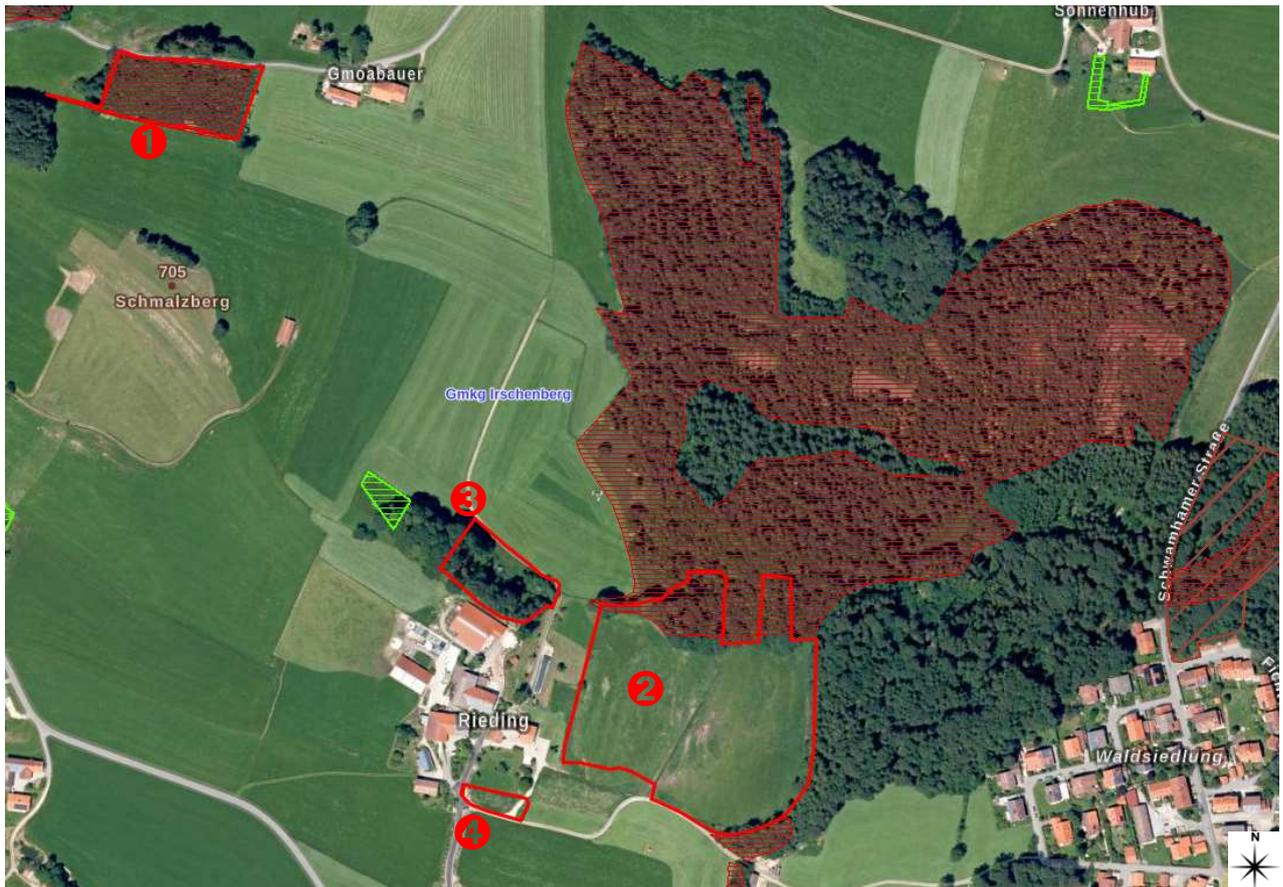
Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 10/22

 **Bewertungsobjekt:**

1. Fl.Nr. 2867, Gmkg. Irschenberg
2. Fl.Nr. 2872, Gmkg. Irschenberg
3. Fl.Nr. 2931, Gmkg. Irschenberg
4. Fl.Nr. 2931/1, Gmkg. Irschenberg

**Tatsächlichen Nutzung:**

-  Tatsächliche Nutzung - Grünland
-  Tatsächliche Nutzung - Wald
-  Tatsächliche Nutzung – Fläche gemischter Nutzung
-  Tatsächliche Nutzung – Verkehrsfläche



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 10/22

 **Bewertungsobjekte:**

1. Fl.Nr. 2609, Gmkg. Irschenberg
2. Fl.Nr. 2867, Gmkg. Irschenberg
3. Fl.Nr. 2872, Gmkg. Irschenberg
4. Fl.Nrn. 2931 u. 2931/1, Gmkg. Irschenberg

 **Biotopkartierung Flachland**

- zu 1: Biotopteilflächen-Nr.: 8137-0212-004, Feldgehölze westlich Neuhäusler
- zu 2: Biotopteilflächen-Nr.: 8137-0215-001, Torfstichgebiet NO Rieding mit ausgedehnten Moorbirken-Mischwäldern



Auszug aus dem online-Flächennutzungsplan der Gemeinde Irschenberg

Quelle: [www.irschenberg.de](http://www.irschenberg.de)

**□** ungefähre Lage der Bewertungsobjekte:

1. Fl.Nr. 2609, Gmkg. Irschenberg
2. Fl.Nr. 2867, Gmkg. Irschenberg
3. Fl.Nr. 2872, Gmkg. Irschenberg
4. Fl.Nrn. 2931 u. 2931/1, Gmkg. Irschenberg

**Legende:**

□ Flächen für die Landwirtschaft

■ Flächen für die Forstwirtschaft, im gegenständlichen Fall Mischwald

||||| Biotopflächen

/// Biotopverbund durch Aufbau von Strauch- und / oder Saumstrukturen anstreben, mögliche Ausgleichsmaßnahmen