

Ferdinand Knittel,

von der Regierung von Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Waldbewertung,
forstliche Schadensgutachten und Forsteinrichtung,
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke mit den
Fl.Nrn. 1156, [REDACTED] der
Gemarkungen Saulgrub, [REDACTED]
Amtsgericht Weilheim Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Aktenzeichen [REDACTED]

8. Beschreibung und Bewertung der Grundstücke

8.1. Fl.Nrn. 1156 Gmkg. Saulgrub (1 K 67/24), 1258 Gmkg. Saulgrub (1 K 28/24), 2464 Gmkg. Bad Kohlgrub (1 K 69/24), 1344 Gmkg. Unterammergau (1 K 70/24), 591/72 Gmkg. Saulgrub (1 K 71/24), 2483 Gmkg. Unterammergau (1 K 72/24) und 2333 (1 K 73/24) Gmkg. Unterammergau

8.1.1. Luftbildkarten mit Beschreibungen und Bewertung**8.1.1.1. Fl.Nr. 1156 (1 K 67/24)****8.1.1.1.1. Luftbildkarte****N**

Ferdinand Knittel,

von der Regierung von Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Waldbewertung,
forstliche Schadensgutachten und Forsteinrichtung,
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke mit den
Fl.Nrn. 1156, [REDACTED] der
Gemarkungen Saulgrub, [REDACTED]
Amtsgericht Weilheim Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Aktenzeichen [REDACTED]

8.1.1.1.2. Beschreibung

Nutzung, Lage, Erschließung, Form, Geländeverhältnisse:

Das 3340 m² große, mehrschnittige Grünlandgrundstück grenzt mit seiner Südostseite direkt an die Bebauung im Norden von Wurmansau an.

Das unregelmäßig dreieckig geschnittene Grundstück fällt von seinem Scheitelpunkt im Osten in 878 m NN mäßig steil nach Südwesten in eine Mulde auf 663 m NN ab. West und Südwestgrenze werden von einem LKW-fahrbaren Kiesweg gebildet.

Katasterausweisung

Gr, LIIc, Wertzahlen 42/49, Wasserstufe 2

Die standörtlichen Verhältnisse ermöglichen eine intensive mehrschnittige Grünlandnutzung. Das angrenzende Wohnbaugrundstück schränkt die praktische Bewirtschaftung wegen fehlender südseitiger Befahrbarkeit geringfügig ein.

Entlang der Grundstücksgrenze im Südwesten wachsen Fichten und Eschen, die das Grundstück entsprechend beschatten.

Auf dem Grundstück ist im Süden Eschenstammholz gelagert, das zu Brennholz verarbeitet werden soll.

Erdgasleitungsrecht

Gemäß Nr. 4 der zweiten Abteilung des Grundbuches von Saulgrub, Band 36 Blatt 1225 ist am 26.11.1998 ein untereinander gleichrangiges Erdgasleitungsrecht für die Erdgas Südbayern GmbH eingetragen worden.

Ausgehend von dem üblichen Vorgehen, dass die Gasleitung entlang der Bandinfrastruktur, also entlang der B23 verläuft und mit Arbeitsschutzstreifen eine Breite von 10 m einnimmt, sind bei einer Länge der Leitung durch das Grundstück von 86 m 293 m² rund 300 m² mit dem Recht belastet.

Unter Berücksichtigung der grundstücksqualitativen und leitungsspezifischen Belastungen und Beeinträchtigungen wird der auf die gesamte Schutzstreifenfläche von 300 m² bezogene verkehrswertmindernde Abschlag nach allgemeiner Bewertungskonvention mit 20 % des Verkehrswertes des Grundstückes geschätzt.

Ferdinand Knittel,

von der Regierung von Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Waldbewertung,
forstliche Schadensgutachten und Forsteinrichtung,
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke mit den
Fl.Nrn. 1156, [REDACTED] der
Gemarkungen Saulgrub, [REDACTED]
Amtsgericht Weilheim Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Aktenzeichen [REDACTED]



Fläche der Gasleitung

Ferdinand Knittel,

von der Regierung von Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Waldbewertung,
forstliche Schadensgutachten und Forsteinrichtung,
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke mit den
Fl.Nrn. 1156, [REDACTED] der
Gemarkungen Saulgrub, [REDACTED]
Amtsgericht Weilheim Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Aktenzeichen [REDACTED]

Fotos des Grundstückes



Foto Nr. 1: Blick Norden auf Grundstück Fl.Nr. 1156, hinten an die Fichten angrenzend



Foto Nr. 2: Blick von Südwesten vom Weg auf das Grundstück, Holzlager auf dem Grundstück

Ferdinand Knittel,

von der Regierung von Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Waldbewertung,
forstliche Schadensgutachten und Forsteinrichtung,
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke mit den
Fl.Nrn. 1156, [REDACTED] der
Gemarkungen Saulgrub, [REDACTED]
Amtsgericht Weilheim Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Aktenzeichen [REDACTED]

8.1.1.1.3. Bewertung

Das Grundstück grenzt unmittelbar an bestehende Bebauung, befindet sich jedoch außerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Ein Flächennutzungsplan liegt für das betreffende Gebiet ebenfalls nicht vor.

Das Grundstück liegt im Naturpark Ammergauer Alpen. Dieser verfolgt keine konkreten baurechtlichen Festsetzungen, sondern sieht vielmehr die Erstellung eines Pflege- und Entwicklungsplans vor.

Ziel dieses Plans ist es, Maßnahmen zur Sicherung, Pflege und Entwicklung des Gebiets als eine für die jeweiligen Naturräume typische, durch vielfältige Nutzungsformen geprägte Vorbildlandschaft und als Erholungsraum zu definieren, umzusetzen und bei Bedarf fortzuschreiben. Bei der Aufstellung und Fortschreibung sind alle von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Der durchschnittliche Preis für Grünland liegt bei rd. 12,50 €/m². Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bebauung sowie der direkten Erschließung über den angrenzenden Feldweg (Fl.Nr. 1165) an der Südwest- und Westseite erfährt das Grundstück eine wertsteigernde Wirkung. Allerdings ist die Wertsteigerung durch das bestehende Gasleitungsrecht gemindert

Wie bereits in der Lageanalyse auf Seite 12 dargestellt, wird bei der Bewertung nicht auf allgemeine Durchschnittswerte zurückgegriffen, sondern auf spezifisch vergleichbare Verkaufsfälle.

Ein relevanter Vergleichsfall in Saulgrub betrifft zwei Grundstücke, die unmittelbar an einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie an ein Kiesabbaugebiet angrenzen. Diese Grundstücke erzielten Ende 2023 einen Verkaufspreis von 25,00 €/m², entsprechend oder vor dem dort geltenden Bodenrichtwert.

Dieser Verkaufsfall liefert einen deutlichen Hinweis auf die potenzielle Wertigkeit des Grundstücks Fl.Nr. 1156.

Nach gutachtlicher Einschätzung erscheint eine direkte Übernahme des Wertes von 25,00 €/m² nicht sachgerecht, da sich das Grundstück Fl.Nr. 1156 gemäß § 34 BauGB im unbeplanten Außenbereich befindet und somit derzeit keine außerlandwirtschaftliche gesicherte baurechtliche Nutzbarkeit für eine Wohnbebauung gegeben ist. Die gegenwärtige Nutzung als Grünland stellt die maßgebliche Nutzungsform dar.

Es kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass im Markt eine gewisse Erwartung hinsichtlich einer zukünftigen Bebauung besteht. Diese Einschätzung stützt sich auf die unmittelbare Nähe zur bestehenden Wohnbebauung, die vorhandene Erschließung über den angrenzenden Feldweg sowie auf vergleichbare Verkaufsfälle, bei denen Grundstücke in ähnlicher Lage über dem durchschnittlichen Grünlandpreis veräußert wurden. Das angrenzende

Ferdinand Knittel,

von der Regierung von Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Waldbewertung,
forstliche Schadensgutachten und Forsteinrichtung,
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke mit den
Fl.Nrn. 1156, [REDACTED] der
Gemarkungen Saulgrub, [REDACTED]
Amtsgericht Weilheim Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Aktenzeichen [REDACTED]

Bauland – mit dort geltenden erheblich höheren Bodenwerten von bis zu 630,00 €/m² – kann dabei eine preisliche Ausstrahlung bewirken, die sich wertbeeinflussend auf angrenzende Flächen auswirkt, auch wenn eine baurechtliche Einordnung als Bauland aktuell nicht vorliegt.

Selbst wenn keine konkrete Planung vorliegt, können solche Faktoren bei Marktteilnehmern zu einer erhöhten Wert-Wahrnehmung führen.

Das bestehende Gasleitungsrecht führt, wegen Beschränkungen der freien Verfügbarkeit, nicht nur auf der potenziellen Trassenführung, die mit – 20 % auf 300 m² ermittelt ist, sondern auch für das gesamte Grundstück zu subjektiv geringerer Werteinschätzung des Grundstückmarktes.

Gutachtlicher Einschätzung gemäß würde der Grundstücksmarkt für dieses Grundstück, ohne das Gasleitungsrecht 20,00 €/m² aufwenden. Mit dem bestehenden Recht werden aber lediglich 20 €/m² - 10 % = 18 €/m² investiert.

Der Wert wird daher mit $3340 \text{ m}^2 - 300 \text{ m}^2 = 3.040 \text{ m}^2 \times 18 \text{ €/m}^2 =$	54.720 € +
$300 \text{ m}^2 \text{ Trassenfläche im Wert von } 20 \text{ €/m}^2 - 20 \% = 16 \text{ €/m}^2 \times 300 \text{ m}^2 =$	<u>4.800 €</u>
	59.520 €

hergeleitet.

Der Verkehrswert der Fl.Nr. 1156 wird mit rund	59.500 €.
--	------------------

ermittelt.

Verfahren	Flurnummer	Gemarkung	Flurname	Grundbuch von Unterammergau, Band Blatt	Grundbuch von Saulgrub, Band Blatt	Fläche	Verkehrswert des Grünlandes, €			Verkehrswert des Waldes €				Verkehrswert des, der Flurstücke(s), des Verfahrens, rund €
							Fläche m²	Wert €/m²	Σ der Grünlandfläche €	Fläche m²	Bodenwert €/m²	Bestandeswert €	Waldwert €	
I K 67/24	1156	Saulgrub	In Wurmansau	Band 31, Blatt	Band 36, Blatt	0,3340 ha	3.040 m²	18,00 €/m²	54.720 €					
							300 m²	16,00 €/m²	4.800 €					
	Summe 1156						3.340 m²		59.520 €					59.500 €
Gesamtsumme						3,9451	21.531 m²		139.589 €	17.920 m²	33.727 €	42.457 €	76.184 €	SA 215.800 €