

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung
Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Auftraggeber, Auftrag.....	4
1.2	Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag	4
1.3	Grundbuchauszug	5
1.4	Unterlagen und Literaturhinweise	6
1.5	Vermietung und Verpachtung	7
2.	Beschreibung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes ...	8
2.1	Umfang des Bewertungsobjektes	8
2.2	Ortsbeschreibung und Erschließungszustand	8
2.3	Flurstücksnachweis	9
3.	Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes	10
3.1	Bewertungsanlass	10
3.2	Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze	10
3.3	Allgemeines Grundstückspreisniveau	12
3.3.1	Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	12
4.	Ableitung der Grundstücksqualität.....	14
5.	Bewertung des landwirtschaftlichen Grundstückes	16
5.1	Bewertung des Flurstückes 174, Gemarkung Holzolling	17

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung
Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

6.	Lieferrechte, Prämienrechte	25
7.	Zusammenfassung	26
7.1	Auflistung der Wertungen	26
8.	Anlagen	27
I	Ausschnitt aus der Übersichtskarte	
II	Luftbild	

Folgendes Gutachten besteht aus 24 Seiten, zuzüglich Anlagen insgesamt
26 Seiten

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber, Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Wolfratshausen wurde die Zwangsvollstreckung für die Geschäftsnummer **1 K 13/23** angeordnet.

Sowohl Antragssteller als auch Antragsgegner können aus datenschutzrechtlichen Gründen an dieser Stelle nicht mehr aufgeführt werden. Der Antragssteller ist anwaltlich vertreten, der Antragsgegner nicht.

Es ist der Verkehrswert des im Grundbuch von Holzolling Blatt 1534 eingetragenen Grundbesitzes, und ebenso der Wert des Zubehörs zu ermitteln.

Bei dieser Wertermittlung sind baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen und notwendige Reparaturen, sowie Verkehrs- und Geschäftslage zu berücksichtigen.

Ebenso ist der Wert der beweglichen Gegenstände frei zu schätzen und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).

Die Unterzeichnende wurde mit Beschluss vom 5. September 2022, mit der Durchführung der Schätzung von dem vorbezeichneten Gericht beauftragt.

1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag

Die zur Erstattung des Gutachtens nötige Ortsbesichtigung des betroffenen Grundstückes fand am Montag, den 11. September 2023 in der Zeit ab 10.30

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

Uhr statt. An der Ortsbesichtigung der Fläche waren neben der Unterzeichnenden mit einem Mitarbeiter keine weiteren Beteiligten anwesend. Es wurde im Anschluss aber auf der Hofstelle des Eigentümers die Legitimation der Bewertung durch die Unterzeichnende belegt. Weiterhin wurden die notwendigen Unterlagen beim Vermessungsamt in Miesbach, und dem Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach eingeholt.

Als Wertermittlungsstichtag ist auftragsgemäß der Jetztzeitpunkt (Tag der örtlichen Aufnahme), der

11. September 2023

maßgeblich anzusetzen.

1.3 Grundbuchauszug, Abdruck vom 27. 06. 2023

- Grundbuch von Holzolling, Blatt 1534 –

Erste Abteilung- Eigentümer

- Das Gutachten wird in einem Portal veröffentlicht, daher ist es an dieser Stelle aus Gründen des Datenschutzes nicht mehr möglich die Eigentümer namentlich aufzuführen. -

Zweite Abteilung, *Lasten und Beschränkungen*

- keine wertrelevanten Eintragungen –

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

1.4 Unterlagen und Literaturhinweise

Für die Wertermittlung standen der Unterzeichnenden folgende Unterlagen, vorwiegend in Kopie, zur Verfügung:

(in Auszügen der Anlage dieser Wertermittlung beigefügt)

- Luftbild mit Flurstücksgrenzen
- Flurstücks- und Eigentüternachweis vom Vermessungsamt Miesbach vom 04. 08. 2023
- Richtwerte vom Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach
- Grundbuchauszug

Literatur:

Es stand folgende einschlägige Fachliteratur bei dieser Wertermittlung zur Verfügung. Sie wird gegebenenfalls an den entsprechenden Stellen noch ergänzend zitiert.

- ▶ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV) vom 19. 5. 2010
- ▶ Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Ralf Kröll, 1. Auflage 2001
- ▶ Prof. M. Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage 2007

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

- ▶ Handbuch des landwirtschaftlichen Sachverständigen, 22. Ergänzung 2021, Verlag Pflug und Feder, Hrsg. HLBS
- ▶ Friedrichs, Strotkamp, Gütter, Gartung, Immobilienbewertung in der Landwirtschaft, HLBS Heft 164, März 2002
- ▶ Bodenschätzung und Bodenbewertung, Pfeiffer, Sauer, Engel, Nutzung und Erhebung von Bodenschätzungsdaten
- ▶ Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage 2018, Herausgeberin Gabriele Bobka, Bundesanzeiger Verlag

1.5 Vermietung und Verpachtung

Das landwirtschaftliche Grundstück wird augenscheinlich ordnungsgemäß bewirtschaftet. Nachdem bei der Ortseinsicht auf der Fläche selbst keiner der Beteiligten anwesend war, konnte auf der Hofstelle des Eigentümers in Erfahrung gebracht werden, dass das Grundstück eigengenutzt, und am Stichtag als Weide genutzt wird.

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

2. Beschreibung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes

2.1 Umfang des Bewertungsobjektes

Im Rahmen dieser Wertermittlung soll ein Flurstück im Gemeindegebiet von Weyarn, Ortsteil Holzolling im Außenbereich bewertet werden. Auf dem Grundstück stehen keinerlei bauliche Anlagen.

Gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan ist das Flurstück als Fläche für die Landwirtschaft kartiert.

2.2 Ortsbeschreibung und Erschließungszustand

Das Flurstück liegt an der Verlängerung der Straße Im Goldenen Tal im Außenbereich, ist aber nicht direkt über diese Straßenverbindung zu erreichen. Zwischen der asphaltierten Verbindungsstraße und dem zu bewertenden Flurstück liegt ein Fremdgrundstück.



- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

Der Markt Weyarn liegt im Landkreis Miesbach, im bayerischen Regierungsbezirk Oberbayern, direkt auch angrenzend an den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Die Gemeinde im hügeligen Voralpenland mit ihren insgesamt 36 Gemeindeteilen ist in den letzten Jahren bevölkerungsmäßig sehr stark gewachsen und liegt etwa 30 Kilometer von der Landeshauptstadt München entfernt, sowie 20 Kilometer vom Tegernsee. Die zu bewertende landwirtschaftliche Nutzfläche liegt unterhalb des Ortsteiles Sufferloh.

Im Hauptort sind sämtliche Schularten bis hin zum Gymnasium vorhanden, zudem eine sehr gute Infrastruktur ist auch im relativ nahen Bad Tölz erreichbar ist. Der Hauptort liegt nahe der A 8 und auch die Ortsteile sind über Bundes/Staatsstraßen gut erschlossen. Das Gemeindegebiet umfasst 48,24 Quadratkilometer, und die Bevölkerung der Gemeinde ist auf gut 16.700 angestiegen.

2.3 Flurstücksnachweis

Gemarkung: **Holzolling**

Flurstück	Lage, Gebäude	NA ¹	Wertzahl	Fläche (m ²)
174	Frauenwiese, Grünland,	Gr	Ø 34	18.821
	Wald	H		1.606
gesamt:	1 Flurstück			20.427

¹ Nutzungsart

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

3. Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Bewertungsanlass

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Vollstreckungsgericht den Grundstücks-
wert (Verkehrswert) des zur Versteigerung beschlagnahmten Grundbesitzes,
sowie den Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Zwangsver-
steigerung erstreckt, festzusetzen.

Es erging daher mit Datum vom 19. Juni 2023 Schätzungsbeschluss.

3.2 Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetz-
buch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung ImmoWertV 2010
enthalten.

In § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert 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 Ge-
genstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf
ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu
erzielen wäre. „

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

Als das sachgerechte Verfahren zur Bewertung von unbebauten Grundstücken wird heute allgemein das Vergleichswertverfahren angesehen.

Dies regelt auch die neue ImmoWertV in § 16 Abs. 1 und 2 (Ermittlung des Bodenwertes)

„Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Abs. 1 S. 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden. „

§ 15 (1) ImmoWertV bestimmt die Ermittlung des Vergleichswertes.

„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. „

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

Aus dieser Preisvergleichsrechnung geht der **vorläufige Vergleichswert** hervor.

Unter Beobachtung des Marktes ist zu prüfen, ob und in welcher Höhe eine Marktanpassung zu erfolgen hat, relevant dabei die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 (2), 1 ImmoWertV).

Weiterhin können auch Besonderheiten auf dem speziellen Grundstück nicht außer Acht gelassen werden, es sind somit auch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (2), 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Daraus lässt sich letztendlich dann der **Verkehrswert** entwickeln.

3.3 Allgemeines Grundstückspreisniveau

3.3.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis Miesbach liegen für die Gemarkungen des Marktes Holzkirchen kaum verwertbare Kauffälle seit Beginn der aktuellen Krise vor. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen geht aktuell zurück. Das Steigen der Preise in den letzten Jahren war aber vor allem dem zu geringen Angebot bei großer Nachfrage geschuldet. Ein genereller Trend lässt sich aber noch nicht erkennen, dafür liegt ein viel zu geringes Zahlenmaterial vor.

Der Gutachterausschuss gibt zum 1. 1. 2022 einen Richtwert für Grünland mit der angegebenen Ertragsfähigkeit (Grünlandzahl 45) in Höhe von **12,50 €/m²** für das Gemeindegebiet von Weyarn heraus. Dies ist der einzige Richtwert für landwirtschaftliche Flächen im Gemeindegebiet, dieser siedelt sich im Landkreisvergleich im oberen Bereich an.

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

Von den Gutachterausschüssen² wird bei der Herausgabe der Daten darauf verwiesen, dass Werte aus der Kaufpreissammlung nur der vorliegenden Wertermittlung dienen können, und nicht zu einer weitergehenden Veröffentlichung geeignet sind. Zur Vermeidung der Identifikation der Kauffälle durch Ortskundige, darf das vorliegende Datenmaterial nicht detailliert aufgeführt werden.

Aus dem vorliegenden Datenmaterial errechnet sich für das Gemeindegebiet von Holzkirchen für ordentliches Grünland (Grünlandzahl 45) ein

Vergleichswert in Höhe von: 12,50 €/m²

Die individuellen Eigenschaften und wertbestimmenden Merkmale des zu bewertenden Grundstückes werden durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge vom Bodenwert berücksichtigt.

² die Unterzeichnende ist Mitglied der Gutachterausschüsse Unter- Oberallgäu und der Stadt Kempten

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

4 Ableitung der Grundstücksqualität

Qualifizierung der Grundstücke

Die Qualifizierung des Grundstückes wird unter Beachtung der Gesetze, der einschlägigen Literatur und der höchstrichterlichen Rechtsprechung vorgenommen. Dabei ist aber auch die Lage und die Situationsgebundenheit des zu qualifizierenden Grundstücks zu berücksichtigen bzw. von herausragender Bedeutung.

„Die Art des Grundstücks, seine Qualifizierung (z. B. als Rohbauland) ist von wesentlicher Bedeutung für die Bewertung und den Preis des Grundstücks als Bauland, Rohbauland, landwirtschaftlich genutztes Gelände usw. bildet in der Regel den Ausgangspunkt für seine Bewertung.

Jedoch hängt die Bewertung keineswegs ausschließlich von dieser Qualifizierung ab. Vielmehr wird daneben die Lage des Grundstücks in seiner konkreten Umgebung von entscheidender Bedeutung sein.

(BGH, 9. 11. 1959 in RdL 1960, S. 49).“

§ 2 ImmoWertV (Grundlagen der Wertermittlung)

„Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 3) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen. „

Qualitätsbestimmung

Das zu bewertende Grünland liegt im Außenbereich, zumindest einige hundert Meter entfernt von der nächstliegenden Bebauung.

Das zu bewertende Flurstück 174, Gemarkung Holzolling wird als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich qualifiziert, gemäß § 5 (1) ImmoWertV:

Entwicklungszustand:

„Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. „

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

5. Bewertung des landwirtschaftlichen Grundstückes



Das Vergleichswertverfahren ist die Regelmethode für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke. Im Rahmen dieses Verfahrens wird der Wert durch Vergleich mit den Preisen ähnlich gehandelter Grundstücke eingeschätzt. Es kann in Form eines direkten oder indirekten Preisvergleiches durchgeführt werden. Beim direkten Preisvergleich stimmen die Vergleichsgrundstücke in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück überein. Beim indirekten Preisvergleich bestehen gewisse Unterschiede, jedoch können deren Wirkungen auf die Vergleichspreise bzw. den Wert des Bewertungsgrundstückes durch Zu- oder Abschläge so korrigiert werden, dass noch ein sachlich vertretbarer Vergleich möglich wird.

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

5.1 Bewertung des Flurstückes 174, Gemarkung Holzolling



- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

Bezeichnung:	174 Frauenwiese
Größe:	20.427 m ²
Lage:	nahe der Verlängerung „Im Goldenen Tal“
Nutzung:	18.821 m ² Grünland, 1.606 m ² Waldrand
Ausformung:	unregelmäßiges Dreieck
Nachbargrundstücke:	Grünland, Gebüsch/Wald, Leitzachweg, Verbindungsstraße
Zuwegung:	nicht gesichert, weder über Leitzachweg, noch über die Verbindungsstraße. Die Zufahrt kann lediglich über das vorgelagerte Flurstück 174/1 erfolgen.
Oberflächengestalt:	nahezu eben, etwas inhomogen im nördlichen Bereich leicht abfallend
Bewirtschaftungsgröße	gut
Klasse, Bonität:	LMoIIIb ₂ , LIIIb ₂ , Grünlandgrundzahlen 38 und 48, Ø Grünlandzahl 34
Belastung:	keine bekannt
Bebauung	keine
Planerische Darstellung:	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
Zustand, Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

Beurteilung:

Beim Bewertungsobjekt handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit gut wirtschaftlicher Größe und etwas ungünstigem Zuschnitt. Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, vorrangig (18.465 m²) lehmiger Moorboden der schlechtesten Zustandsstufe drei, mit einem kleinen Ab-

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

schnitt (48 m²) Lehmboden der Zustandsstufe 2 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), sowie Wasserstufe hauptsächlich drei, der kleine Abschnitt zwei. Die durchschnittliche Grünlandzahl der klassifizierten Fläche ist mit 34 landwirtschaftlich gebietstypisch gesehen als deutlich gedrückt zu betrachten. Die Skala geht beim Grünland von 0 bis 88, beim Acker von 0 bis 100. Die Klimastufe „b“ entspricht 7 ° bis 7,9° C Jahresdurchschnitt. Die Grünlandgrundzahl, eine Verhältniszahl zwischen 7 und 88, wird entsprechend der Bodenzahl mit Hilfe des Grünlandschätzungsrahmens festgelegt. Im Gegensatz zur Bodenzahl (Grünlandzahl) wird mit der Grünlandgrundzahl das regionale Klima bereits berücksichtigt. Für den Hauptanteil (18.465 m²) der klassifizierten Fläche wurde eine nur leicht über der Bodenzahl liegende Grünlandgrundzahl mit 38 ausgewiesen, für den kleinen Abschnitt 48. Das Grundstück wird gemeinsam mit dem die Zufahrt sichernden Flurstück 174/1 als eingezäunte Weide genutzt.



- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

Die Zufahrt ist absolut nicht gesichert, der Eigentümer des dafür notwendigen Flurstückes 174/1, hat bereits angekündigt einen zukünftigen Zugang über sein Grundstück keinesfalls zu dulden.

Bestandteil des Flurstückes sind auch 1.606 m² Waldrand, Traufbäume bestehend aus Eschen, Birken, Ebereschen, Schwarzerlen und wenigen Eichen, dazu Haselnuss, Weißdorn und Elsenbeeren. Dieser Aufwuchs dürfte etwa 60 bis 80 Jahre alt sein und führt zu deutlicher Beschattung des Grünlandes.



Bewertung:

Das Grünland besteht bis auf einen kleinen Abschnitt aus lehmigem Moorboden der schlechtesten Zustandsstufe, die Wasserstufe drei deutet auch auf eher vernässte Geländeverhältnisse. Bei eher trockener Vegetationsperiode, wie es in den letzten Jahren der Fall war, wirkt es sich nicht so gravierend aus, im Gegenteil es trocknet nicht so stark aus. Allerdings ist die Ertragsfä-

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

higkeit der klassifizierten Fläche mit durchschnittlich nur 34 nicht sehr hoch und liegt deutlich unter dem Vergleichspreis. Weiterhin besitzt der bewaldete Rand mit naturgemäß Traufbäumen, keinen zu hohen Bestandwert. Es wird dennoch für die ganze Fläche durchgerechnet, mit einem Abschlag auch für die Beschattung.

Den größten Nachteil für das Grundstück stellt aber die fehlende Zufahrt dar, die auch zukünftig kaum erlangt werden kann. Über ein Notwegerecht wäre dies möglicherweise zu umgehen, ob ein solches erreicht werden kann ist mehr als unsicher. Eigentlich ist eine solche Fläche am Markt nur sehr schwer veräußerbar, aber es zeigt sich, dass bei entsprechend großen Abschlägen (ab mindestens 40 %) Verkäufe zustande kommen können.

Vergleichspreis Grünland, **12,50 €/m²**
Flurstück 174

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße	+ 10 %	+ 1,250 €/m ²
Ertragsfähigkeit und wirtschaftlich geringwertiger Waldrand mit Beschattung	- 20 %	- 2,500 €/m ²
fehlende gesicherte Zufahrt	- 40 %	- 5,000 €/m ²
Bodenwert		6,25 €/m²

Für die Gesamtfläche errechnet sich daraus:

$$20.427 \text{ m}^2 \times 6,25 \text{ €/m}^2 = 127.668,75 \text{ €}$$

Der Verkehrswert für das Flurstück 174 beträgt: 128.000 €

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

6. Lieferrechte, Prämienrechte

Bezüglich Lieferrechten könnte bis vor Kurzem nur ein Milchkontingent in Frage gekommen sein, nachdem aber die Quote im Jahr 2015 ausgelaufen war, erübrigt sich diese Frage.

Die Flächenprämien sind an eine aktive Bewirtschaftung zum Stichtag 2004 geknüpft, und damit bei dem Grundstück dem Bewirtschafter zuzuordnen. Dieser kann seine Prämie mitnehmen und auf anderen Flächen aktivieren, daher ergibt sich hier kein weiterer Wert.

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung
Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

7. Zusammenfassung

7.1 Auflistung der Wertungen

Gemarkung: **Holzolling**

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m ²)	Verkehrswert €
174	Frauenwiese, Grünland,	18.821	128.000
	Wald	1.606	
gesamt:	1 Flurstück	20.427	128.000 €

Insgesamt erhält man einen Verkehrswert für das Flurstück **174** in Höhe
von:

128.000 €

In Worten:

Einhundertachtundzwanzigtausend Euro

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung
Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

Vorstehendes Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen und ohne
persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Pfefferhof, den 7. Oktober 2023

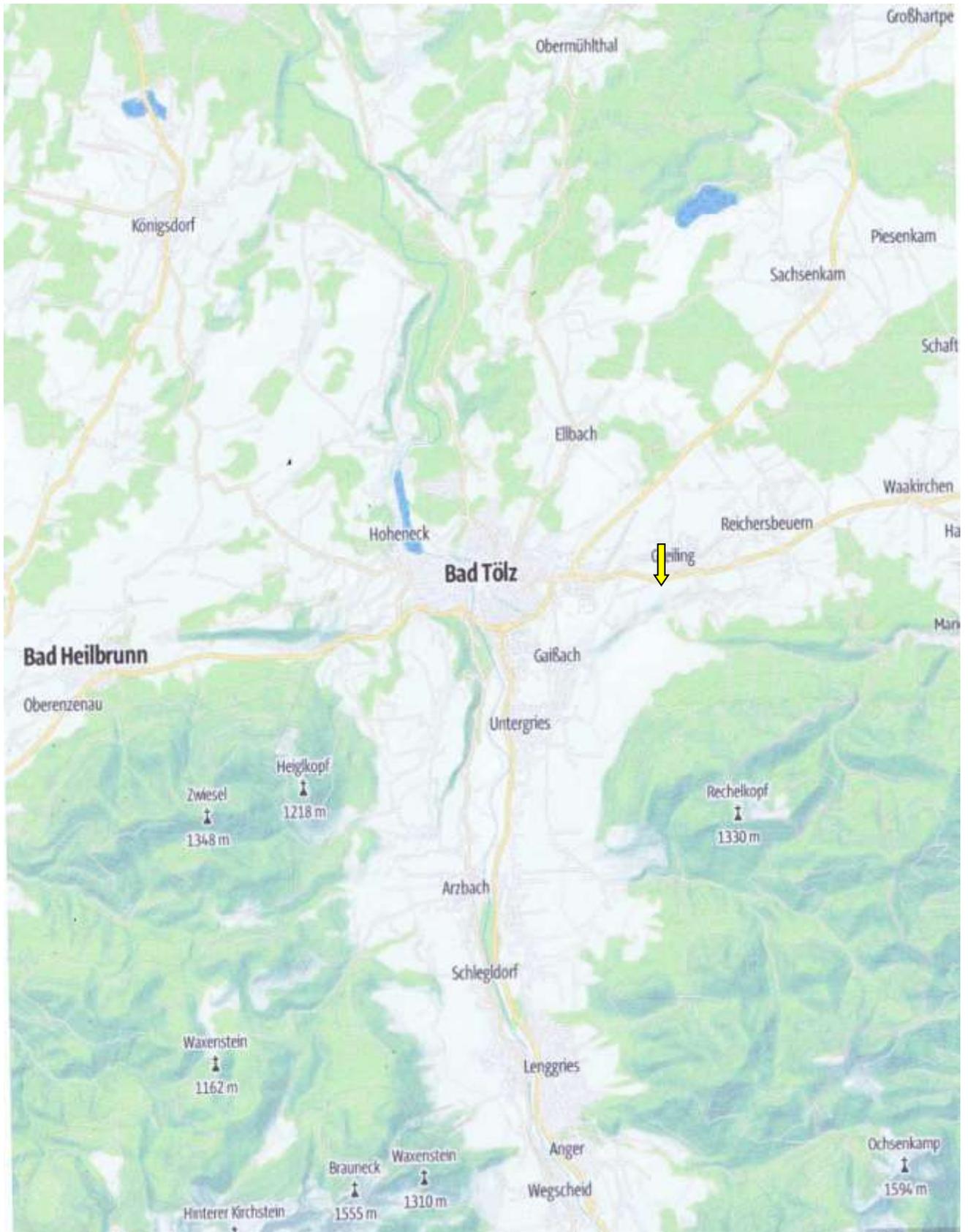
Dipl. Ing. agr. Linda Breining

8. Anlagen

- I Ausschnitt aus der Übersichtskarte
- II Luftbild

- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte



- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf der Gemarkung
Holzolling, Markt Weyarn, Landkreis Miesbach -
-

II Luftbild