

21.02.2024 drfipa-MBI
Az.: L3129/2023

GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung
gemäß § 194 BauGB

Flurst. Nrn. 1547, 1549/10, 1561/1 und 1565
Gemarkung Holzolling

Zweck:
Zwangsversteigerungsverfahren

Antragstellerin/Gläubigerin:
siehe Beiblatt

Antragsgegner(in)/Schuldner(in):
siehe Beiblatt

Eigentümer:
siehe Beiblatt

Auftraggeber:
Amtsgericht Wolfratshausen
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Bahnhofstraße 18
82515 Wolfratshausen

Az.: 1 K 22/22

Dr. Fischer & Partner
Sachverständige

Dr. Roland Fischer
Dipl.-Ing.

Öffentliche Bestellungen
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Niederbayern Passau
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Niederbayern

Matthias Biederbeck
Dipl.-Ing.

Öffentliche Bestellung
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Oberbayern

Dr. Kai Fischer
Dipl.-Ing., MBA, FRICS

Öffentliche Bestellung
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Oberbayern München

Süd

Liebherrstraße 2
80538 München
Tel. +49 (0)89 122 23 95 10
Fax +49 (0)89 122 23 95 19

Am Osterbach 15
84079 Bruckberg
Tel. +49 (0)8765 619
Fax +49 (0)8765 8457

Georg-Wiesböck-Ring 5a
83115 Neubuurn
Tel. +49 (0)8035 964 70 21
Fax +49 (0)8035 964 70 22

Mitte

Fliederweg 6
51429 Bergisch Gladbach
Tel. +49 (0)2204 42 28 13
Fax +49 (0)2204 42 28 14

Im Mittelfeld 9a
34431 Marsberg
Tel. +49 (0)2992 654 01
Fax +49 (0)2992 2373

Nord

Unter den Linden 10
10117 Berlin
Tel. +49 (0)30 403 64 14 0
Fax +49 (0)30 403 64 14 19

Online

www.drfipa.de
info@drfipa.de

Aufsichtsbehörde: IHK

Partnerschaftsgesellschaft
Sitz Bruckberg
AG Landshut, PR 31

USt.-ID: DE240455652

Volksbank-Raiffeisenbank
Landshut e. G.
IBAN: DE75 7439 0000 0001 5872 26
BIC/SWIFT: GENODEF1LH1

Kurzbeschreibung

Objekte, Größe, Nutzung und Bonität:

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster													
Flur- stück Nr.	Tatsächliche Nutzung							Flächen in der Bodenschätzung					
	Fläche gem. Nutzung (GF) m²	Wasser- fläche m²	unkult. Fläche	Weg Stelle m²	Grünland Gr, GrA	Zwischen- summe LF m²	Wald/ Gehölz m²	Gesamt m²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m²	Klasse Wertzahlen	Zwischen- summe m²	Boni- tät BP
1547	1.435	179					290	1.904					
1549/10				159				159					
1561/1	31			87				118					
1565	1.847	266	35	20	1.218	1.218		3.386		1.247	Mollib3-/20	1.247	20
Gesamt	3.313	445	35	266	1.218	1.218	290	5.567		1.247		1.247	20

Lichtbilder: siehe Anlagen 5.0–5.18
Lagepläne: siehe Anlagen 1 bis 2
Lage: Ortsteil Naring in der Gemeinde Weyarn (Landkreis Miesbach)
Oberfläche: nahezu eben
Zuwegung: über asphaltierte Straßen
Flächennutzungsplan: Fl.Nr. 1547 und TF von 1565: Dorfgebiet (MD)
Fl.Nr. 1565 und TF von 1547: Flächen für die Landwirtschaft und Grünfläche im Außenbereich gem. § 35 BauGB
Fl.Nr. 1549/10, 1561/1: Grünfläche im Außenbereich gem. § 35 BauGB

Ortsabrundungs-
satzung: keine
Bebauungsplan: nicht vorhanden
Erschließung: Fl.Nr. 1547: TF 1 und 2 ortsüblich erschlossen, keine EK nach BauGB erhoben
Fl.Nr. 1565: TF 1 (Werkstatt) erschlossen nach KAG mit Kanal, Wasser
restliche Flächen: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn

Baubehördliche
Beschränkungen
oder Beanstandungen: keine bzw. nicht bekannt, außer Beseitigungsbescheid (Gemeinde) und Baueinstellung (Landratsamts Miesbach) bzgl. eines Tierunterstands auf Flurst. Nr. 1549/10 und 189 (Weg)
Verpachtung: keine

Lasten und
Beschränkungen: Fl.Nr. 1549/10: Wasserbezugs- und Wasserleitungsrechte, Brunnen- und Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte
Fl.Nr. 1561/1: Geh- und Fahrrecht
Ökologische Altlasten: kein Verdacht bzw. nicht bekannt

Verkehrs-/Marktwert

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte				
Flurst. Nr.	Größe m²	Nutzung	Verkehrs-/Marktwert, unbelastet	
			€	€/m²
1547	1.904	Wohnhaus*, Hofffläche, Gehölz/Wasser	1.168.952,38	613,95
1549/10	159	Hof-/Verkehrsfläche	1.788,75	11,25
1561/1	118	Hof-/Verkehrsfläche	1.327,50	11,25
1565	3.386	Hofffläche*, Grünland, Gehölz/Wasser	291.102,06	85,97
Gesamt	5.567		1.463.170,69	262,83
Gesamt gerundet			1.463.200,00	

* Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden, deshalb erfolgt die Bewertung nach dem äußeren Eindruck.

Zubehör: bewegliche Gegenstände § 55 ZVG, siehe Kapitel 7,
Schätzwert beträgt ca. **161.500,00 €**

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	5
2	Lagemerkmale	11
3	Rechtliche Grundlagen	16
3.1	Grundbuch	16
3.2	Liegenschaftskataster	18
3.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	19
3.3.1	Planerische Grundlagen	19
3.3.2	Baurecht	20
4	Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	21
4.1	Grundstückszustand	21
4.1.1	Nutzungsmöglichkeit	22
4.1.2	Altlasten und Eignung als Baugrund	22
4.1.3	Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich	23
4.1.4	Landschafts-, Naturschutz, Biotop	24
4.1.5	Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung	24
4.1.6	Denkmalschutz	25
4.2	Weitere Grundstücksmerkmale	25
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	25
4.2.2	Überbauung	27
4.2.3	Lasten und Beschränkungen	30
4.2.4	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	31
4.2.5	Lage und Verkehrsanbindung	32
4.2.6	Immissionen	33
4.2.7	Nutzung, Ausformung, Topografie, Zuwegung	33
5	Entwicklungszustand	34
6	Verkehrs-/Marktwertermittlung	37
6.1	Bodenrichtwerte	37
6.2	Grundstückspreise	40
6.3	Auswertung	40
6.3.1	Baureifes Land	42
6.3.1.1	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	44
6.3.2	Basiswert baureifes Land	47
6.3.3	Basiswert Hofbereichsfläche	47
6.3.3.1	Planerischer Innenbereich (§ 34 BauGB)	47
6.3.3.2	Planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB)	48
6.4	Werteinstufung	51
6.4.1	Flurstück Nr. 1547	51
6.4.1.1	Bodenwertermittlung	52
6.4.1.2	Gebäudewertermittlung	53
6.4.1.3	Vorläufiger Grundstückssachwert	61
6.4.1.4	Verkehrs-/Marktwertableitung	62
6.4.2	Flurstück Nr. 1549/10	65
6.4.2.1	Bodenwertermittlung	66
6.4.2.2	Bebauung mit Tierunterstand	67
6.4.3	Flurstück Nr. 1561/1	68
6.4.4	Flurstück Nr. 1565	70
6.4.4.1	Bodenwertermittlung	71
6.4.4.2	Gebäudewertermittlung	73
6.4.4.3	Vorläufiger Grundstückssachwert	83
6.4.4.4	Verkehrs-/Marktwert	84
7	Zubehör	84
8	Ergebnis	87

- Anlage 1 Auszug aus der Topografischen Karte, Maßstab (M) 1 : 100.000
- Anlage 2 Flurkarte, M 1 : 1.000
- Anlagen 3.0 bis 3.1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyarn und
Legende
- Anlagen 4.0 bis 4.1 Überschwemmungsgefahren und Biotopkartierung
- Anlagen 5.0 bis 5.18 Fotos Nr. 1 bis 38 vom Ortstermin

Die Anlagen 3.0 und 3.1 sowie 4.0 und 4.1 sind in der digitalen Ausfertigung des Gutachtens zur Veröffentlichung im Internet aus Datenschutzgründen nicht enthalten.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Sachverhalt

Im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens soll der Verkehrs-/Marktwert der Objekte ermittelt werden.

Auftrag

Auftrag des AG Wolfratshausen vom 23.05.2023

Beschluss des AG Wolfratshausen vom 22.05.2023

Versteigerungsobjekte:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Miesbach von Holzolling

Ifd. Nr.	Flurstück	Gemarkung	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
1	1547	Holzolling	Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude, Gebäude- und Freifläche	Naring, Im Goldenen Tal 7	0,1904	929
2	1549/10	Holzolling	Verkehrsfläche	Naring, Nähe Im Goldenen Tal	0,0159	1539
3	1561/1	Holzolling	Verkehrsfläche	Naring, Nähe Im Goldenen Tal	0,0118	1529
4	1565	Holzolling	Wald	Bei Naring	0,3386	929

Bewertungsobjekte

Siehe auch Kapitel 3.1, 3.2 und Anlagen 1 bis 2.

Grundbuch

Grundbuch des AG Miesbach von Holzolling, Band 24, Blatt 929

Grundbuch des AG Miesbach von Holzolling, Blatt 1539

Grundbuch des AG Miesbach von Holzolling, Blatt 1529

Siehe Kapitel 3.1.

Eigentümer

siehe Beiblatt

Pächter

Die Grundstücke sind laut Auskünften im Ortstermin nicht verpachtet.

Zweck

Das Gutachten wird zum Zweck der Zwangsversteigerung erstellt.

Ortstermin

Am 20.07.2023 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht wurden mit Schreiben vom 21./20.06.2023 über den Ortstermin benachrichtigt. Anwesend waren:

- siehe Beiblatt

Art der Wertermittlung

Laut Auftrag ist der Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB zu ermitteln.

Bewertungsstichtag

Qualitätsstichtag:	Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
Bestand/Zustand:	Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 20.07.2023
Wertstichtag:	Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

Wertermittlungsverfahren

Siehe auch allgemeine Bewertungsgrundsätze im Anhang zum Gutachten.

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 und § 40 ImmoWertV auf der Basis von Vergleichspreisen und/oder Bodenrichtwerten. Sollten keine geeigneten bzw. sollte keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung stehen, wird der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 40 Abs. 3 ImmoWertV ermittelt.

Grundstückswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren scheidet i.d.R. als Wertermittlungsverfahren für die Grundstückswertermittlung der bebauten Grundstücke aus, da keine hinreichend übereinstimmenden Vergleichsobjekte bzw. Vergleichspreise für

vergleichbare Objekte vorliegen. Daher wird die Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren, gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV, bei ertragsorientierten Objekten (Renditeobjekten)¹ und nach dem Sachwertverfahren, gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV, bei sachwertorientierten Objekten² vorgenommen.

Verkehrswert

Gemäß § 6 ImmoWertV erfolgt die Ableitung des Verkehrs-/Marktwerts nach § 194 BauGB aus dem/den Verfahrenswert(en) der/des herangezogenen Wertermittlungsverfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV).

Methodisches Vorgehen

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten und/oder Kaufpreisen ermittelt. Der Gebäudewert wird im Rahmen der Sachwertermittlung in Anlehnung an die ImmoWertV bestimmt, da es sich um keine Renditeobjekte handelt.

Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt bzw. beschafft:

- Auftragsschreiben des AG Wolfratshausen vom 23.05.2023 und Beschluss vom 22.05.2023
- Übersichtslageplan, M 1 : 100.000
- Auszüge aus dem Katasterkartenwerk, M 1 : 1.000 vom 30.05.2023
- Flurstücks- und Eigentüternachweis aus dem Liegenschaftskataster des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach vom 30.05.2023

¹ In erster Linie ist die Erzielung nachhaltiger Erträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Die Rentierlichkeit steht im Vordergrund (z.B. Miet- und Geschäftsgrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke).

² In erster Linie ist der verkörperte Sachwert bzw. es sind in erster Linie die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Der Besitz i.V.m. der Eigennutzung stehen im Vordergrund (z.B. selbst genutzte Ein- oder Zweifamilienhausgrundstücke).

- Grundbuch des AG Miesbach von Holzolling, Band 24, Blatt 929 vom 30.05.2023
- Grundbuch des AG Miesbach von Holzolling, Blatt 1539 vom 06.06.2023
- Grundbuch des AG Miesbach von Holzolling, Blatt 1529 vom 30.05.2023
- Schreiben des AG Miesbach vom 07.06.2023 mit zugehörigen Bewilligungsurkunden zu den Eintragungen in Abt. II
- Auszüge aus dem BayernAtlas Umwelt, Naturgefahren (Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche, Biotope, Landschaftsschutzgebiet, Ökoflächenkataster, Bodendenkmäler)
- Schreiben des Landratsamts Miesbach – Altlasten – vom 19.06.2023
- Auskunft zur planerischen Situation der Gemeinde Weyarn vom 21.06.2023
- Auskunft der Gemeinde Weyarn bzgl. Überbauung, E-Mails vom 18. und 19.07.2023
- Auskunft des Landratsamt Miesbach bzgl. Überbauung, E-Mail vom 21.07.2023
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamts Miesbach vom 14.11.2023 und 16.11.2023
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamts Miesbach aus BORIS-Bayern vom 06.11.2023
- Planauskunft Bayernwerk Netz GmbH vom 23.11.2023
- diverse Unterlagen

Hinweise

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Fotografien ein Urheberrecht. Das verwendete Kartenmaterial (z.B. Übersichtslagepläne, Stadtpläne, Auszüge aus dem Katasterkartenwerk, Luftbilder) ist nur für die zweckgebundene Verwendung im Rahmen dieses Gutachtens lizenziert und darf nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte Personen dürfen ohne Zustimmung des Sachverständigen das Gutachten nicht verwenden. Das Gutachten begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und die Verbreitung des Gutachtens, auch auszugsweise oder sinngemäß, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers. Für Kopien des Auftraggebers und die Verbreitung/Veröffentlichung - auch im Internet - durch den Auftraggeber oder durch eine von ihm legitimierte Stelle im Rahmen und für die Dauer des Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungsverfahrens gilt die Genehmigung als erteilt.

Beschreibungen der Grundstücke stellen keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht.

Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit zur Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte³ sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Es werden altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Zur Gebäudewertermittlung wurden keine Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schäden an Holz, Mauerwerk, Decken und sonstigen Bauteilen vorgenommen. Rohrleitungen (z. B. Wasserleitungen) wurden nicht auf Rohrfraß bzw. Dichtigkeit überprüft.

Die Gebäude, baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Materialien oder unzureichende statische Bauteile unter-

³ Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

sucht. Eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen wurde nicht vorgenommen. Soweit im Gutachten nicht ausdrücklich anders ausgeführt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Konkrete Feststellungen und die Berücksichtigung der Anforderungen der EnEV und auch gesonderte Feststellungen eines Spezial-Sachverständigen zur energetischen Ausstattung und zum energetischen Zustand von Bauteilen oder Gebäuden waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Gebäude, baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Soweit im Gutachten nicht ausdrücklich anders ausgeführt, wird zur Wertermittlung die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und der vorgeschriebenen Abstandsflächen⁴ wurde nicht vorgenommen.

Das Zubehör wurde nicht auf seinen Zustand oder seine Leistungs- und Funktionsfähigkeit überprüft. Soweit nicht ausdrücklich anders im Gutachten vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit vorausgesetzt. Der Standort, der Umfang, die Ausstattung und der Zustand bzw. die Qualität des Zubehörs können sich vom Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bis zum Zwangsversteigerungstermin - z.B. im Rahmen der Bewirtschaftung - verändern.

Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogramms ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, so dass sich bei ausgedruckten Beträgen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen ergeben können. Es wurden planimetrische Flächenberechnungen vorgenommen. Bei den Flächengrößen von berechneten (Teil-) Flächen handelt es sich um ca.-Angaben.

⁴ Z.B. gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO).

2 Lagemerkmale

Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Miesbach
Gemeinde:	Weyarn (ca. Einwohner: 4.005) ⁵
Ort:	Naring
Gemarkung(en):	Holzolling
Naturraum:	Voralpines Moor- und Hügelland (Inn-Chiemsee-Hügelland)
Agrargebiet:	2, Alpenvorland
Flurstück(e):	siehe Kapitel 1 (Bewertungsobjekte), Anwesen und die daran angrenzenden Flurstücke liegen im Ortsteil Naring, ca. 3,5 km nordöstlich von Weyarn, siehe Anlagen 1 und 2

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n):	MB 17, ca. 1,5 km entfernt
Bundesstraße(n):	B 13 (Holzkirchen), ca. 15 km entfernt
Bundesautobahn:	BAB A 8, Ausfahrt AS Weyarn ca. 8 km entfernt
Bahnanschluss:	Holzkirchen, Feldolling, Bad Aibling
Flugplatz/-hafen:	München, ca. 80 km (über A 99 und A 9)

Schulen, Bildung

Kindergarten:	Weyarn
Grund- und Mittelschule:	Weyarn, Valley
Realschule:	Miesbach, Holzkirchen
Gymnasium:	Miesbach, Holzkirchen
Hochschule:	München, Freising-Weihenstephan, Landshut, Rosenheim

⁵ Lt. Gemeinde-Portrait unter www.gemeinde-weyarn.de, Stand: 05/2023.

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Freizeiteinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in weiterer Umgebung gegeben. Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind in Weyarn verfügbar. Ein weitergehendes Angebot findet sich in den umliegenden Gemeinden sowie in Rosenheim und München.

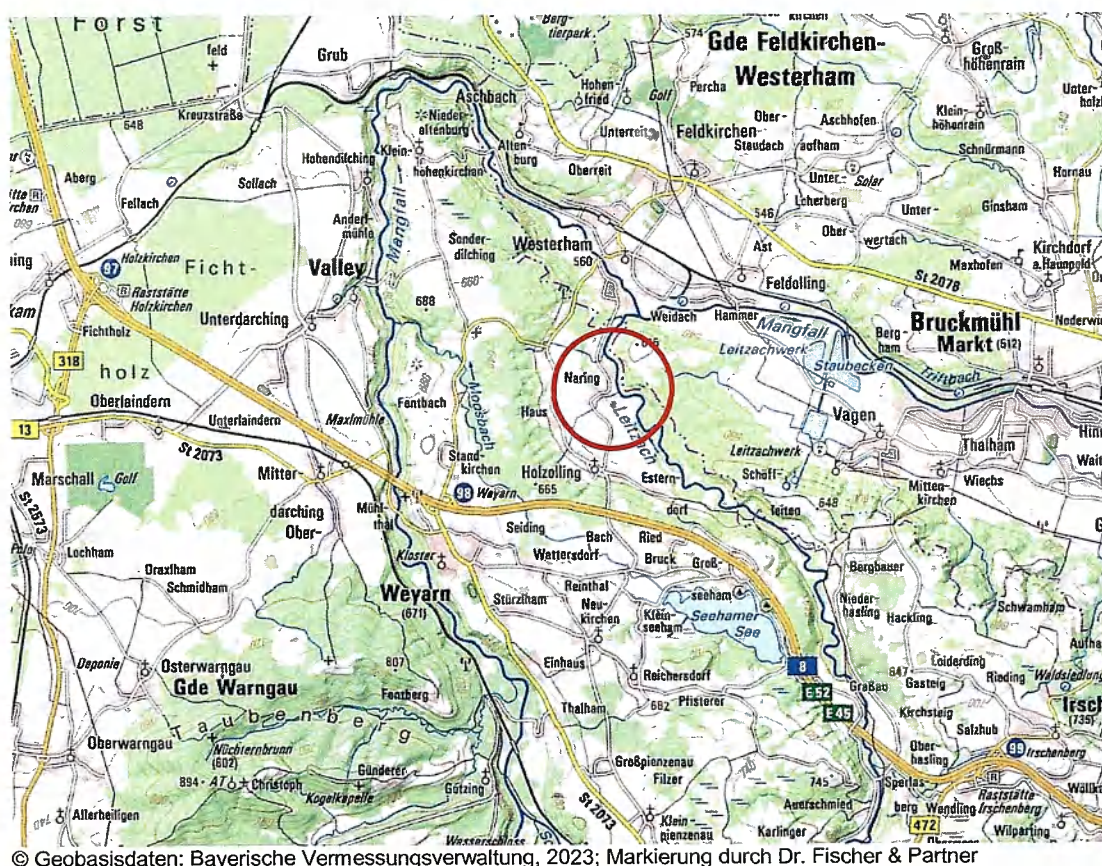
Wirtschaftsstandort

Die Gemeinde Weyarn liegt im Landkreis Miesbach und verfügt über eine mittlere bis gute Infrastruktur. Die schnelle Anbindung an die BAB A 8 (München – Salzburg), A 93 Richtung Kiefersfelden, die B 318 (Tegernsee), B 307/472 (Schliersee) und die B 15 bildet einen wichtigen Standortfaktor. Die Wirtschaft ist geprägt von Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Auch der Tourismus ist von Bedeutung. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Miesbach ist mit 2,5 % (10/2023) sehr gering und liegt unter dem bayerischen Durchschnitt in Höhe von 3,3 % (Berichtsmonat 10/2023).

Im Landesentwicklungsprogramm sind die Gemeinde Weyarn als allgemeiner ländlicher Raum, Miesbach als Mittelzentrum und die benachbarte Gemeinde Feldkirchen-Westerham (im Landkreis Rosenheim) als Verdichtungsraum dargestellt. Im Prognos Zukunftsatlas 2022⁶ belegt der Landkreis Miesbach Platz 54 von insgesamt 400 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindexes bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation, Wohlstand und soziale Lage.

⁶ <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>.

Übersichtslageplan (Auszug aus dem BayernAtlas Plus, Topografische Karte)



Demografische Entwicklung

Gemäß § 2 (2) ImmoWertV sind bei der Wertermittlung auch die demografischen Entwicklungen des Gebiets zu berücksichtigen.

Demografiedaten	Bayern	Oberbayern	Landkreis Miesbach	Gemeinde Weyern
	2021 bis 2041			2019 bis 2033
Bevölkerungsveränderung	5,4%	7,7%	6,5%	12,5%
Einstufung (verbal)	zunehmend	stark zunehmend	zunehmend	stark zunehmend
Durchschnittsalter 2021/2019	44,1	43,2	45,5	42,1
Durchschnittsalter 2041/2033	45,4	44,3	46,7	43,3
Veränderung	2,9%	2,5%	2,6%	2,9%
Jugendquotient 2021/2019	30,7	31,0	31,6	35,8
Jugendquotient 2041/2033	33,7	32,2	34,4	39,4
Veränderung	9,8%	3,9%	8,9%	10,1%
Altenquotient 2021/2019	34,6	32,2	39,0	28,3
Altenquotient 2041/2033	45,2	40,2	50,4	37,8
Veränderung	30,6%	24,8%	29,2%	33,6%
Arbeitslosenquote				
Arbeitslosenquote 10/2023	3,3%		2,5%	

Im Landkreis Miesbach wird sich die Bevölkerung von 2021 bis 2041 um voraussichtlich ca. +6,5 % verändern (= Einstufung „zunehmend“).⁷ Insgesamt wird nach den Modellberechnungen in Oberbayern und Bayern gesamt eine Zunahme der Bevölkerung von +7,7 % bzw. +5,4 % erwartet. Für die Gemeinde Weyarn wird eine Veränderung der Bevölkerung von 2019 bis 2033 um voraussichtlich ca. +12,5 % prognostiziert (= Einstufung „stark zunehmend“).

Der Anteil der jüngeren Bevölkerung mit einem Alter bis unter 40 Jahre und die Altersgruppe von 40 bis unter 65 Jahre wird abnehmen und der Anteil der älteren Bevölkerung über 65 Jahre zunehmen. Aus den v.g. Gründen ist ein Anstieg des Durchschnittsalters im Landkreis von ca. 45,5 Jahre (2021) auf ca. 46,7 Jahre (2041, = +2,6 %) zu erwarten. Der Jugendquotient⁸ wird voraussichtlich zunehmen und der Altenquotient⁹ ansteigen. Das Durchschnittsalter wird in der Gemeinde Weyarn voraussichtlich etwas stärker ansteigen als im Landkreis und in Oberbayern. Es wird deutlich, dass die Gemeinde Weyarn für die Bevölkerung attraktiv ist.

Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt

In der Gemeinde Weyarn und dem Landkreis Miesbach ist aufgrund der zunehmenden Bevölkerungsentwicklung mit einer stabilen bis guten Nachfrage nach Wohnimmobilien zu rechnen. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft können sich die Anforderungen des Marktes an Wohnimmobilien hinsichtlich alters- und behindertengerechter Bauweise und Ausstattung ggf. ändern.

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 555 bzw. 553, Demographie-Spiegel Bayern bzw. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnungen, Berechnungen für Städte, Gemeinden, Landkreise, Regierungsbezirke und Bayern. Es handelt sich um Modellrechnungen (Methodik: deterministisches Komponentenmodell) und nicht um exakte Vorhersagen.

⁸ Verhältnis der unter 20-Jährigen je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

⁹ Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist derzeit nicht abschließend einzuschätzen. Landwirtschaftsflächen werden zurzeit von Landwirten zur Betriebserweiterung, wie auch von der öffentlichen Hand für Infrastrukturmaßnahmen, Baulandausweisung und als Ausgleichsflächen nachgefragt. Auch durch die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt über Jahre beeinflusst.¹⁰ Die dadurch bedingte Orientierung von Investoren in Sachwerte, wie Immobilien, hat auch auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt in mehreren Regionen Bayerns in den vergangenen Jahren zu höheren Preisen geführt.

Seit ca. dem dritten/vierten Quartal 2022 ist unter dem Einfluss geopolitischer Veränderungen, der gestiegenen Inflation und des höheren Zinsniveaus eine Verunsicherung an den Immobilienmärkten festzustellen. Auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist, wie auch in anderen Teilmärkten, z.T. eine nur noch abgeschwächte Preissteigerung, z.T. eine Stagnation auf hohem Niveau und z.T. ein (leichter) Rückgang des Preisniveaus zu verzeichnen. Bei Wohn- und Gewerbeimmobilien sind bereits z.T. auch stärkere Preisrückgänge und/oder ein Rückgang der Kauffälle pro Zeiteinheit messbar.¹¹ Auch die Anzahl an Baugenehmigungen ist tendenziell zurückgegangen.

¹⁰ Agrarflächen – knapp und begehrt, agrarmanager 2/2014, S. 10–13.
So teuer wie ein Haus, Wochenblatt für Landwirtschaft und Landleben, 37/2016, S. 6.
Bodenpreise steigen erneut, BLW 36/2019 vom 06.09.2019, S. 52–54.
Bodenpreise fahren sich fest, BLW 36/2021 vom 10.09.2021, S. 43–45.

¹¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/09/PD23_379_61262.html.
<https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/haeuserpreisindex-preisrutsch-bei-grossstadt-immobilien/29406344.html>. https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/europace-hauspreis-index-wohnungspreise-gehen-stark-zurueck_84324_164932.html. <https://www.vdpresearch.de/vdp-immobilienpreisindex-rueckgang-der-immobilienpreise-haelt-weiter-an/>. <https://www.giese-immobilien.de/deutscher-immobilienmarkt-2024-anhaltende-herausforderungen-und-rueckgang-bei-transaktionen>.
https://ivd.net/wp-content/uploads/2024/01/2024_01_31_IVD_Medieninfo_Transaktionsvolumen.pdf. Datenabruf jeweils am 05.02.2024. <https://report.europace.de/...> (EPX hedonic und EPX mean 2019 bis 2023).

3 Rechtliche Grundlagen

3.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

Grundbuch des AG Miesbach von Holzolling, Band 24, Blatt 929				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage		Größe m ²
[...]	[...]	[...]	[...]	
9	1565	Bei Naring	Wald	3.386
18	1547	Naring, Im Goldenen Tal 7	Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude, Gebäude- und Freifläche	1.904
[...]	[...]	[...]	[...]	
Zwischensumme zu bewertende Flächen aus Band 24, Blatt 929				5.290

Grundbuch des AG Miesbach von Holzolling, Blatt 1539			
1	1549/10	Naring, Nähe Im Goldenen Tal Verkehrsfläche	159
Grundbuch des AG Miesbach von Holzolling, Blatt 1529			
1	1561/1	Naring, Nähe Im Goldenen Tal Verkehrsfläche	118
Gesamt			5.567

Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt 1

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen GB Band 24, Blatt 929

Lfd. Nr.	BV Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen ¹²
[...]	[...]	[...]	[...]
9	18	1547	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 1 K 22/22), eingetragen am 18.10.2022
10	9	1565	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 1 K 6/23), eingetragen am 02.02.2023

¹² Die Lasten und Beschränkungen sind hier nur in verkürzter Form wiedergegeben. Zur vollständigen Fassung siehe Grundbuch, Abt. II.

Lasten und Beschränkungen GB Blatt 1539

Lfd. Nr.	BV Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	1549/10	Wasserbezugs- und Wasserleitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke xx, eingetragen am 27.10.1933, übertragen am 20.01.2010
2	1	1549/10	Recht, einen ausgebauten Brunnen zur Speisung einer Wasserleitung zu behalten und zu unterhalten zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks xx
3	1	1549/10	Recht, vom Brunnen aus über die Grundstücke x, eine Rohrleitung zum Anwesen x zu führen, und die Rohrleitung auf diesen Grundstücken zu behalten und zu unterhalten [...] zur Durchführung notwendiger Reparaturen die Grundstücke zu begehen und zu befahren für jew. Eigentümer xx, gem. Bew. vom 22.04.1955 eingetragen am 05.09.1955, übertragen am 20.01.2010
4	1	1549/10	Recht, eine 2 Zoll Rohrleitung unter die Erde zu verlegen,
5	1	1549/10	Geh- und Fahrrecht zur Vornahme von Reparaturen, je zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke xx die Rechte Nr. 4 und 5 im Gleichrang unter sich und je gem. Bew. vom 17.08.1961 eingetragen am 27.04.1962, übertragen am 20.01.2010
6	1	1549/10	Zu Nr. 6 und 7: Geh- und Fahrrechte für: Jeweilige Eigentümer des Grundstücks xx
7	1	1549/10	Gemeinde xx, im Gleichrang unter sich. Gem. Bew. vom 14.09.1957 (berichtigt als Übertragungsfehler)
8	1	1549/10	Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. xx, gem. Bew. vom 01.10.2009 URNr. 1918/G/2009 Notar Dr. Gerstner, Miesbach, eingetragen am 20.01.2010
9	1	1549/10	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 1 K 3/22), eingetragen am 07.03.2022

Lasten und Beschränkungen GB Blatt 1529

Lfd. Nr.	BV Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	1561/1	Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. xx, gem. Bewilligung vom 31.08.2009 URNr. 1605/K/2009 Notar Dr. Kirchner, Miesbach, eingetragen am 18.11.2009
2	1	1561/1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 1 K 12/22), eingetragen am 05.05.2022

3.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen¹³ und Wertzahlen¹⁴ der Flächen entnehmen.

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster													
Flur- stück Nr.	Tatsächliche Nutzung							Flächen in der Bodenschätzung					
	Fläche gem. Nutzung (GF) m²	Wasser- fläche m²	unkult. Fläche	Weg, Straße m²	Grünland Gr, GrA	Zwischen- summe LF m²	Wald/ Gehölz m²	Gesamt m²	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA m²	Klasse Wertzahlen	Zwischen- summe m²	Boni- tät BP
1547	1.435	179					290	1.904					
1549/10				159				159					
1561/1	31			87				118					
1565	1.847	266	35	20	1.218	1.218		3.386		1.247	Mollb3 -/20	1.247	20
Gesamt	3.313	445	35	266	1.218	1.218	290	5.567		1.247		1.247	20

Die Grundstücke werden wie folgt genutzt:

Fläche gemischter Nutzung zu	3.313 m ²
Wasserfläche (Gewässer III. Ordnung) zu	445 m ²
unkultivierte Fläche zu	35 m ²
Weg, Straße zu	266 m ²
Grünland zu	1.218 m ²
Wald/Gehölz zu	290 m ²

Die Grundstücksgrößen gemäß Liegenschaftskataster stimmen mit den Angaben im Grundbuch überein.

In der Bodenschätzung ist lediglich eine Grünland-Teilfläche auf Flurst. Nr. 1565 enthalten. Sie wird als anmoorige Grünlandfläche (Bodenart: Moor) mit geringer Ertragsfähigkeit (Bonität 20 BP), der Zustandsstufe III, der Klimastufe b¹⁵ und mittleren Wasserverhältnissen (Wasserstufe 3)¹⁶ eingestuft. Die

¹³ Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.

¹⁴ Verhältniszahlen: erste Zahl = Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl, zweite Zahl nach Zu- oder Abschlägen = Ackerzahl bzw. Grünlandzahl. Ackerschätzungsrahmen Bodenzahlen 7 bis 100 und Ackerzahlen 1 bis 120 Bodenpunkte (BP), Grünlandschätzungsrahmen Grünlandgrundzahlen 7 bis 88 und Grünlandzahlen 1 bis 100 BP.

¹⁵ Die Klimastufe b entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7-8°C, also dem größten Teil Bayerns.

¹⁶ Die Wasserstufe 3 kennzeichnet normal mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfang Nässe-Anzeiger aufweisen kann.

Bonität von 20 BP entspricht bei Grünlandflächen einer stark unterdurchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit.¹⁷

3.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

3.3.1 Planerische Grundlagen

Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyarn

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben der Gemeinde Weyarn vom 21.06.2023 der Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage (Anlagen 3.0 bis 3.1). Er wurde am 02.09.2015 genehmigt und am 04.09.2015 rechtswirksam.

Darstellung

- Flurst. Nr. 1547: Dorfgebiet (MD),
Teilfläche östl. der Straße: Fläche für die Landwirtschaft
im Außenbereich gem. § 35 BauGB
- Flurst. Nr. 1565: Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche im Außenbereich gem. § 35 BauGB,
nördliche Teilfläche: Dorfgebiet (MD)
- Flurst. Nrn. 1549/10
und 1561/1: Grünfläche im Außenbereich gem. § 35 BauGB

Bebauungsplan (§ 30 BauGB), Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB oder Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB

Trifft für die Bewertungsgrundstücke nicht zu.

¹⁷ Durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit: Acker ca. 45 bis 55 BP und Grünland ca. 40 bis 50 BP.

3.3.2 Baurecht

Unbeplanter Innenbereich

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die kein Bebauungsplan besteht,¹⁸ ist im § 34 BauGB geregelt. Im Zusammenhang der bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nur zulässig, das sich nach „*Art¹⁹ und Maß²⁰ der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*“ Als Bebauungszusammenhang ist eine aufeinanderfolgende Bebauung anzusehen, die trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.²¹ Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Art und Maß der baulichen Nutzung eines Vorhabens aus der vorhandenen Umgebungsbebauung und den Grundsätzen des § 34 BauGB abzuleiten.

Gemäß Schreiben vom 21.06.2023 ist das Flurst. Nr. 1547 aus Sicht der Gemeinde nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die anderen Grundstücke sind nach Auffassung der Gemeinde dem planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Der Unterzeichner geht davon aus, dass auch die nördliche Teilfläche auf Fl.Nr. 1565, soweit sie sich im planerischen Dorfgebiet (MD) befindet und zusammen mit Fl.Nr. 1547 (MD) eine Nutzungseinheit bildet, nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

¹⁸ Unbeplante Innenbereiche.

¹⁹ Art der baulichen Nutzung: vgl. § 1 (1) und §§ 2 bis 11 BauNVO.

²⁰ Maß der baulichen Nutzung z.B. in Form der absoluten Geschoss- und der absoluten Grundfläche sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Grundflächenzahl (GRZ).

²¹ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2014, Teil IV, S. 646, Rn. 209. BVerwG-Urteil vom 06.11.1968 – 4 C 2/66, ES 31, 20 = BayVBl. 69, 316, BBauBl. 69, 404, MDR 69, 247, GuG 8.27. BVerwG-Urteil vom 19.09.1986 – 4 C 15/84, ES 75, 34, BauR 87, 52, NJW 1987, 1656. Kleiber a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 652, 653, Rn. 209.

Für Bauerwartungslandflächen nach § 3 (2) ImmoWertV lässt sich im Gegensatz zu Rohbauland gemäß § 3 (3) ImmoWertV und baureifem Land nach § 3 (4) ImmoWertV kein Baurechtsanspruch ableiten.

Grundstücke im planerischen Außenbereich

Im planerischen Außenbereich besteht aus sachverständiger Sicht kein allgemeines Baurecht. Im Außenbereich gelegene Grundstücke stehen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 35 BauGB grundsätzlich nicht zur Bebauung an. Nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen (§ 35 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) ist eine bauliche Nutzung möglich.

Im Außenbereich ist zu unterscheiden zwischen den sogenannten privilegierten Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 (1) BauGB und den sonstigen Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB. Im ersten Fall muss das Vorhaben z.B. einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder eine der anderen Voraussetzungen des § 35 (1) erfüllen (Privilegierung). In beiden Fällen ist eine Bebauung nach dem BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

In § 3 ImmoWertV wurde die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nach § 35 BauGB nicht ausdrücklich erwähnt. Es würde sonst ggf. die Gefahr bestehen, dass potenziell der Außenbereich in seiner Gesamtheit als Bauerwartungs- oder Rohbauland einzustufen wäre.

Für Grundstücke bzw. Teilflächen im planerischen Außenbereich besteht aus den v.g. Gründen kein allgemeines Baurecht, wie nach § 30 oder 34 BauGB.

4 Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit

4.1 Grundstückszustand

Siehe dazu § 2 Abs. 3 ImmoWertV.

4.1.1 Nutzungsmöglichkeit

Nach § 11 (1) ImmoWertV ist zu prüfen, ob für die Bewertungsflächen eine anderweitige Nutzung mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten ist. Laut Schreiben der Gemeinde vom 21.06.2023 sind für die zu bewertenden Flächen in absehbarer Zeit keine höherwertigeren planerischen Nutzungsmöglichkeiten als die vorhandenen zu erwarten.

4.1.2 Altlasten und Eignung als Baugrund

Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 5 ImmoWertV²² sind – soweit bekannt – im Rahmen der Bodenbeschaffenheit evtl. Altlasten zu berücksichtigen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt.

Im Ortstermin ergab sich kein offensichtlicher Verdacht auf Altlasten. Gemäß Schreiben des Landratsamts Miesbach vom 19.06.2023 besteht für die zu bewertenden Grundstücke kein Eintrag im Altlastenkataster bzw. ABuDIS (§ 11 BBodSchG, Art. 3 BayBodSchG).

Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt.

Eignung als Baugrund

Informationen zur Eignung als Baugrund liegen nicht vor. Für das bebaute Flurstück Nr. 1547, die bebaute Teilfläche von Flurst. Nr. 1565 und deren nächste Umgebung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse ohne bzw. mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen sowie ortsüblich tragfähiger Baugrund unterstellt.

Bodenverhältnisse

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen in Naring und Umgebung sind i.d.R. stark humos mit geringer Stau- oder Haftnässe und oft oberflächennahem

²² Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9.

Grundwasser. Es handelt sich überwiegend um Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment).²³

Hinweise:

Vom Unterzeichner kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Bewertungsfläche(n) sowie etwaig vorhandene Bausubstanz frei von Altlasten, Schadstoffen, Bodenverunreinigungen oder Ähnlichem sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert bei Vorhandensein von Altlasten/Schadstoffen möglicherweise zu korrigieren wäre. Um Gewissheit zu erlangen, müsste der Auftraggeber bzw. Eigentümer Untersuchungen durch Spezialfachverständige beauftragen.

Die obenstehenden Ausführungen basieren z.T. auf Informationen Dritter und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert bei Vorhandensein von Altlasten möglicherweise zu korrigieren wäre. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung in Zusammenhang mit den oben genannten Annahmen.

4.1.3 Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“²⁴ liegen die Bewertungsflächen im wassersensiblen Bereich²⁵ aber nicht im vorläufig gesicherten oder festgelegten Überschwemmungsgebiet (siehe Anlage 4.0).

²³ https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&dn=lfu_domain-boden. Datenabruf vom 17.11.2023.

²⁴ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Umwelt, Natur, Datenabruf vom 17.11.2023.

²⁵ Wassersensible Bereiche sind weder festgelegte noch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete. Es sind laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) jedoch Bereiche, die auf Grund der Topografie im natürlichen Einflussbereich von Gewässern liegen. Dazu gehören beispielsweise Bereiche in der Nähe von Mooren und Auen sowie Grabenstrukturen. An diesen Stellen kann es zu über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder auch vorübergehend hoch anstehendes Grundwasser kommen.

4.1.4 Landschafts-, Naturschutz, Biotope

Zu berücksichtigen ist, ob Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzliche Biotope befinden. Gemäß „BayernAtlas“²⁶ sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet:	Nein
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotop: ²⁷	Ja, Fl.Nr. 1547 TF
FFH-Gebiet:	Nein
Ökoflächenkataster: ²⁸	Nein
Siehe Anlage 4.1.	

4.1.5 Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung

Die Düngeverordnung (DüV) verpflichtet die Landesregierungen in § 13 a DüV,

- Gebiete mit einer hohen Stickstoffbelastung des Grundwassers (sogenannte „rote Gebiete“)
- oder einer Eutrophierung von Oberflächengewässern mit Phosphor (sogenannte „gelbe Gebiete“)

per Landesverordnung auszuweisen und für diese Gebiete zusätzliche Auflagen bei der Landbewirtschaftung und Düngung zu erlassen. Bestimmte Betriebe in wenig belasteten Gebieten können im Gegenzug Erleichterungen erhalten.²⁹ Die von der bayerischen Landesregierung am 22.12.2020 beschlossene Verordnung über besondere Anforderungen an die Düngung und Erleichterung bei der Düngung (Ausführungsverordnung Düngeverordnung –

²⁶ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Umwelt, Natur, Datenabruf vom 17.11.2023.

²⁷ Teilbereich im östlich der Straße und Gewässer liegenden Gehölz: Gehölzstreifen und Gewässerbegleitgehölz am südöstlichen Ortsrand von Naring bzw. Nieder- und Quellmoore südlich von Naring.

²⁸ Das Ökoflächenkataster ist ein Verzeichnis ökologisch bedeutsamer Flächen. Darin aufgenommen werden für den Naturschutz angekaufte und gepachtete Flächen, Ausgleichs- und Ersatzflächen gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung, Landschaftspflegeflächen der ländlichen Entwicklung (sonstige Flächen) und Ökokontoflächen.

²⁹ <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Datenabruf vom 17.11.2023.

AVDüV)³⁰ ist am 01.01.2021 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.³¹

Die zu bewertenden Grundstücke liegen nicht in einem „roten“ oder „gelben Gebiet“.

4.1.6 Denkmalschutz

Gemäß „Bayerischem Denkmal-Atlas“ liegen auf den Bewertungsflächen keine Bau- bzw. Bodendenkmäler vor.

Da keine anderweitigen Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung von der Richtigkeit und Vollständigkeit der Online-Abfragen ausgegangen.³²

4.2 Weitere Grundstücksmerkmale

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Siehe auch § 5 Abs. 1 ImmoWertV.

Das Flurst. Nr. 1547 ist mit einem Wohnhaus (1) mit Stallanbau (2) und einem weiteren Wirtschaftsgebäude (3, Garagen) bebaut. Daran anschließend folgen ein Anbau mit Werkstatt (4), Tenne (mit Tennenauffahrt, 6) und ein Garagengebäude (5), die sich zum größten Teil auf dem nördlichen Dreiecksteil des Flurst. Nr. 1565 befinden. Dabei fand eine Überbauung des im gemeindlichen Besitz befindlichen Wegflurstücks Nr. 189 statt.

Im südlichen Teil des Flurst. Nr. 1565 befinden sich weitere Wirtschaftsgebäude (7, 8, 9), die als Lagerflächen, z.T. als Tierunterstand und als Maschinenschuppen genutzt werden.

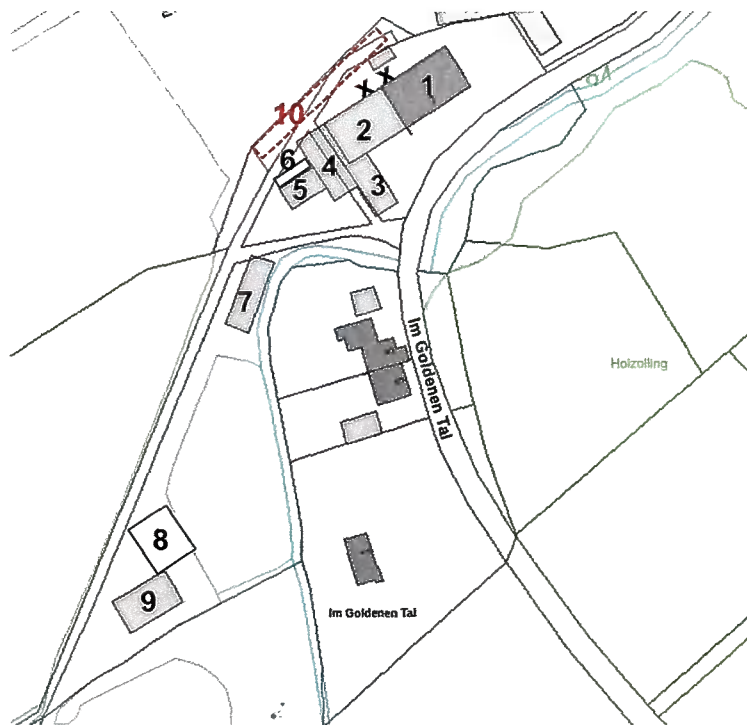
³⁰ <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymbi/2020/783/baymbi-2020-783.pdf>.

³¹ Die AVDüV vom 04.09.2018 (GVBl. S. 722, BayRS 7820-1-L) ist mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten.

³² <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>, Denkmal, Datenabruf vom 17.11.2023.
Hinweis: Bei Online-Informationssystemen handelt es sich um unverbindliche Auskünfte.

Auf dem Flurstück Nr. 1549/10 sollte ein Tierunterstand (10, Liegeboxenkonstruktion) realisiert werden, der das gemeindliche Wegflurstück Nr. 189, nördlich des Stalles, überbaut. Zum Ortstermin war die Holzkonstruktion teilweise zurückgebaut, um die Überbauung auf Fl.Nr. 189 zu beseitigen.

Folgende Gebäude und bauliche Anlagen befinden sich auf den v.g. Bewertungsflächen:



Flurst. Nr. 1547:

- 1 Wohnhaus
- 2 Anbau Stall
- 3 Garagen
- x Güllegrube 1 + 2

Flurst. Nr. 1565:

- 4 Werkstatt, Tenne und Überdachung
- 5 Garagengebäude
- 6 Tennenauffahrt
- 7 ehem. Fahrsilo mit Dach
- 8 Unterstand (ehem. Silo)
- 9 Maschinenschuppen

Flurst. Nr. 1549/10:

- 10 Tierunterstand (zu beseitigen)

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ³³ und GFZ³⁴) ist in ländlich geprägten Gebieten und Regionen mit z.T. niedrigen Bodenwerten i.d.R. nur von untergeordneter Bedeutung. Deshalb werden die Bodenrichtwerte – wie im vorliegenden Fall – häufig ohne Angaben einer GRZ und/oder GFZ festgesetzt.

4.2.2 Überbauung

Der Anbau mit Werkstatt, Tenne und Überdachung (**Bauteil 4**), der sich zum größten Teil auf dem nördlichen Dreiecksteil des Flurst. Nr. 1565 befindet, überbaut seit 1989/92 das im gemeindlichen Besitz befindliche Wegflurstück Nr. 189, das das Wohnhausgrundstück (Nr. 1547) vom südlich angrenzenden Flurst. Nr. 1565 trennt. Die Überbauungen des Wegs, Fl.Nr. 189, durch Werkstatt, Überdachung (1565 TF 1) und ehemaliges Fahrsilo (TF 2) sind in der folgenden Abbildung rot markiert. Das Werkstattgebäude mit Tenne (Bauteil 4) befindet sich aber auch mit ca. 18 m² Grundfläche auf Fl.Nr. 1547 und zwar zwischen Stallgebäude (Bauteil 2) und dem Weg, Fl.Nr. 189.

³³ GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

³⁴ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) löst sich von den baurechtlichen Vorgaben und kann daher von der GFZ abweichen. Die WGFZ ist eine wertermittlungstheoretische Kennziffer, von der keine baurechtlichen Schlüsse abgeleitet werden können. Die Berechnung der WGFZ ist stets an der Berechnungsweise der für die Bewertung zugrundeliegenden Daten auszurichten.

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus³⁵, Luftbildkarte (ALKIS), Aufnahme-
tag am 13.07.2022, Überbauung von Fl.Nr. 1565 auf Fl.Nr. 189 (rot
markiert) und z.T. auf Fl.Nr. 1547 (zwischen Stall und Weg)



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Datenabruf am 13.02.2024, rote Markierung und Schwärzung durch Unterzeichner. Abbildung unmaßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet.

Auf Flurstück Nr. 1549/10 war im Jahr 2019 begonnen worden einen Tierun-
terstand in Holzkonstruktion (**Bauteil 10**) zu errichten, der das Wegflurstück
Nr. 189, überbaut. Hierzu erging von der Gemeinde im Jahr 2022 ein Beseiti-
gungsbescheid. Zudem verfügte das Landratsamt Miesbach hierzu die Bau-
einstellung.

³⁵ Dr. Fischer & Partner verfügen über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Die Nutzung der Geobasisdaten ist in folgenden Fällen erlaubnisfrei:
Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in Verfahren vor einem Gericht oder einer Behörde für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit,
Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in einem Zwangsverstei-
gerungsverfahren (siehe <https://www.ldbv.bayern.de/file/pdf/8187/Nutzungsinformationen.pdf>). Datenabruf vom 13.02.2024).

Abb.: Auszug aus dem BayernAtlas Plus³⁶, Luftbildkarte (ALKIS), Aufnahme-
tag am 13.07.2022, Überbauung von Fl.Nr. 1549/10 auf Fl.Nr. 189 (rot
markiert)



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Datenabruf am 13.02.2024, rote Markierung durch
Unterzeichner. Abbildung unmaßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet.

Die Beseitigungsanordnung bezieht sich nach Auskunft der Gemeinde ledig-
lich auf die Überbauung, die von Flurst. Nr. 1549/10 (Bauteil 10) ausgeht. Zum
Ortstermin war der Tierunterstand bereits z.T. zurückgebaut.

Bezüglich der weiteren Überbauung von Flurst. Nr. 1547 bzw. 1565 auf
Fl.Nr. 189 (Bauteil 4) gibt es einen „sehr konstruktiven und sinnvollen Ver-
handlungsvorschlag von Seiten der Gemeinde“, auf den der Eigentümer je-
doch bisher nicht eingeht.

³⁶ Dr. Fischer & Partner verfügen über einen kostenpflichtigen Zugang zum BayernAtlas Plus. Die Nutzung der Geobasisdaten ist in folgenden Fällen erlaubnisfrei:
Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in Verfahren vor einem
Gericht oder einer Behörde für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit,
Vervielfältigung und öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten in einem Zwangsverstei-
gerungsverfahren (siehe <https://www.ldbv.bayern.de/file/pdf/8187/Nutzungsinformationen.pdf>, Datenabruf vom 13.02.2024).

Dem Unterzeichner liegen keine Kenntnisse vor, dass es vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer bezüglich des Überbaus durch Bauteil 4 gibt. Da das Gebäude an die öffentliche Wasserversorgung und die Kanalisation angeschlossen ist, wird von einer bisherigen Duldung ausgegangen.

4.2.3 Lasten und Beschränkungen

Zu den Lasten und Beschränkungen siehe Kapitel 3.1 und §§ 46 und 47 ImmoWertV.

Auf Flurst. Nr. 1549/10 sind mehrere Wasserbezugs- und Wasserleitungsrechte, Brunnen- und Leitungsrechte sowie mehrere Geh- und Fahrrechte und auf Flurst. Nr. 1561/1 ist ein Geh- und Fahrrecht eingetragen.

Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass auf dem gesunden Grundstücksmarkt für Flächen, die durch die Verlegung einer Leitung bzw. durch eine Dienstbarkeit belastet werden, geringere Preise bezahlt werden als für Vergleichsgrundstücke ohne diese Beeinträchtigung. Auch die Rechtsprechung³⁷ geht von diesem Grundsatz aus.

Bei der Ermittlung der Wertminderung durch eine Dienstbarkeit ist zunächst grundsätzlich die Auswirkung auf das gesamte Grundstück zu berücksichtigen.³⁸ Da die Ermittlung der Wertminderung, bezogen auf das gesamte Grundstück, i.d.R. aufgrund fehlender Vergleichswerte nicht durchführbar ist bzw. die Auswirkungen nur auf der Schutzstreifenfläche feststellbar sind, wird in der

³⁷ Siehe dazu auch BGH MDR 1960, 119, BGH RDL 1963, S. 75 u.a.

³⁸ Leisner, W.: Wertminderung bei Inanspruchnahme von Grundstücken durch Versorgungsleitungen – Entschädigungsaspekte in der Landwirtschaft, Schriftenreihe des HLBS, Heft 77, Verlag Pflug und Feder, Bonn, 1974.

Bewertungs- und Entschädigungspraxis die Wertminderung auf die Schutzstreifenfläche eingegrenzt.³⁹ Auch die Rechtsprechung hat diese Verfahrensweise als zulässig und sachlich begründbar bestätigt.⁴⁰

Die Wertminderung durch die v.g. Lasten und Beschränkungen wird auftragsgemäß nicht im Gutachten berücksichtigt, sondern auf einem separaten Beiblatt 2 ausgewiesen, das nicht Teil des Gutachtens ist.

4.2.4 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV. Lt. Auskunft der Gemeinde Weyarn vom 21.06.2023 wurden für die Grundstücke keine Erschließungskosten nach BauGB⁴¹ abgerechnet.

Das Flurst. Nr. 1547 ist an die öffentliche Entwässerung, Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Es wurden folgende Herstellungsbeiträge nach KAG⁴² erhoben und bezahlt:

Herstellung Kanal		m²	DM	€, rd.
1995 Grundstücksgröße	unbekannt			
Geschossfläche	572,22			
Herstellungsbeitrag Kanal gesamt			28.038,78	14.336,00
<i>Herstellungsbeiträge Kanalanschluss (Gemeinde Weyarn)</i>				
1995 je Grundstücksfläche	-		DM/m ²	
je Geschossfläche	49,00		DM/m ²	
aktuell je Geschossfläche	25,00		€/m ²	
Herstellung Wasserversorgung		m²	DM	€
1988 Grundstücksgröße	unbekannt			
Geschossfläche	unbekannt			

³⁹ Biederbeck, M.: Bewertungsaufgaben und Bewertungsbeispiele beim Bau von ober- und unterirdischen Leitungen, Materialien für Sachverständige, Nr. 1, 2008, HLBS-Informationsdienste GmbH, Sankt Augustin, 2008.

⁴⁰ BGH-Urteil (Grundsatz-Urteil vom 09.11.1959) – III ZR 149/58, MDR 1960, 119.

⁴¹ § 127 BauGB: Straßen, Wege, Plätze, Parks und Grünanlagen sowie deren Beleuchtung und Entwässerung.

⁴² Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

Auf Flurst. Nr. 1565 (nördliche TF 1, Hofbereichsfläche mit Werkstatt) konnte die Gemeinde Weyarn die Erschließung mit Wasser und Kanal für den Einbau einer gewerblich genutzten Werkstatt bestätigen.⁴³ Die Beitragshöhe und die Geschossfläche konnten leider nicht mitgeteilt werden:

Flurstück Nr. 1565 TF im Bereich "Einbau einer Zimmerer-Werkstätte": erschlossen			
Herstellung Wasser und Kanal	m ²	DM	€
1998 Geschossfläche	unbekannt		unbekannt
Herstellungsbeiträge Wasser und Kanal gesamt			*

* Daten konnten nicht abgerufen werden.

Zusammenfassung der Erschließung	
Erschließung	Gem. Auskunft der Gemeinde Weyarn vom 21.06.2023 und 23.11.2023
BauGB Straße:	Grundstück 1547 angeschlossen, Erschließungskosten: keine erhoben.
KAG Wasserversorgung:	<u>Grundstücke 1547 TF 1 und 2 und 1565 TF 1</u> (Werkstatt) angeschlossen, Herstellungsbeiträge: für vorhandene Bebauung bezahlt.
KAG Abwasser:	<u>Grundstück 1547 TF 1 und 2</u> angeschlossen, Herstellungsbeiträge für vorhandene Bebauung bezahlt. <u>Grundstück 1565</u> (TF 1 Hofbereichsfläche mit Werkstatt) angeschlossen, Herstellungsbeiträge: für vorhandenen Bebauung bezahlt.
Strom	<u>Grundstück 1547</u> angeschlossen.

Bei einer Änderung der baulichen Nutzung ist nicht auszuschließen, dass zukünftig Erschließungskosten und/oder Herstellungsbeiträge anfallen.

4.2.5 Lage und Verkehrsanbindung

Zu den allgemeinen Lagemerkmale (Makrolage) siehe Kapitel 2.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen am südlichen Rand des Ortsteils Naring in der Gemeinde Weyarn (Landkreis Miesbach). Naring ist ca. 1 km nördlich von Holzolling und ca. 3,5 km nordöstlich von Weyarn entfernt, siehe Anlagen 1 und 2. Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich westlich der Straße Im Goldenen Tal. Die Hofstelle auf Flurstück Nr. 1547 grenzt im Osten an diese Straße. Auf der gegenüberliegenden (östlichen) Seite der Straße setzt sich das Flurst. Nr. 1547 mit einer Gehölz- und Wasserfläche fort.

⁴³ Telefonische Erschließungsauskunft der Gemeinde zu Flurst. Nr. 1565 TF 1 vom 23.11.2023. Aufgrund der Digitalisierung der Daten konnten keine Beträge in Erfahrung gebracht werden.

Die Wohnlage ist gemäß Capital-Immobilienkompass⁴⁴ als „Gut“ zu klassifizieren.

4.2.6 Immissionen

Im Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt⁴⁵ und der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes⁴⁶ liegt für die Umgebung des Objekts keine Belastung durch Straßen- oder Schienenverkehrslärm vor.

Im Ortstermin konnten keine Immissionen wahrgenommen werden, die über ein übliches örtliches Maß, insbesondere Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung aus der Landwirtschaft, hinausgehen.

4.2.7 Nutzung, Ausformung, Topografie, Zuwegung

Flurst. Nr.	Beschreibung
----------------	--------------

1547	Anwesen (TF 1 Wohnhaus m. Garten, TF 2 Wirtschaftsgebäude und Hofbereichsfläche, siehe Lageskizze in Kapitel 5), unregelmäßige Form, Straße „Im Goldenen Tal“ schneidet TF 3 (Ge- hölz/Wasser) vom Grundstück mit Hofstelle ab, überwiegend eben, Zuwegung über asphaltierte Straße „Im Goldenen Tal“
1549/10	Hofbereichsfläche, Verkehrsfläche, kleines Grundstück (ca. 159 m ²) bestehend aus zwei spitz aufeinander zulaufenden Dreiecks- flächen, eben, Gemeindeweg Nr. 189 trennt die Fläche vom Wohnhausgrundstück Nr. 1547
1561/1	Hofbereichsfläche, Verkehrsfläche, sehr kleine länglich schmale Fläche (118 m ²), eben, Gemeindeweg Nr. 189 trennt die Fläche vom nördlichen Teil des Flurst. Nr. 1565 (mit Wirtschaftsgebäude)

⁴⁴ Vgl. Capital-Immobilienkompass, <https://www.capital.de/immobilien-kompass/>, Datenabruf vom 20.11.2023.

⁴⁵ UmweltAtlas Lärmbelastungskataster, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt, <https://www.umweltatlas.bayern.de>, Umgebungslärmkartierung, Datenabruf vom 20.11.2023.

⁴⁶ Lärmkartierung Bayern Haupteisenbahnstrecken und sonstige Strecken, Hrsg.: Eisenbahn-Bundesamt, <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de>, Datenabruf vom 20.11.2023.

Flurst. Nr.	Beschreibung
1565	<p>Hofbereichsfläche mit Wirtschaftsgebäuden TF 1 und TF 2 (Werkstatt, Garage, Tennenauffahrt, Maschinenschuppen u.a.), TF 3 Grünland, Gewässer und unkultivierte Fläche, nahezu eben, unregelmäßige nach Süden spitz zulaufende Ausformung, Zuwegung über asphaltierten Gemeindeweg Nr. 189, der im nördlichen Bereich die TF 1 „Hofbereichsfläche mit Werkstatt, Garage und Tennenauffahrt“ von der Restfläche abtrennt.</p> <p>Im Anschluss zwischen der Werkstatt und Wohnhaus-Grundstück (Nr. 1547) ist der dort verlaufende Gemeindeweg (Nr. 189) durch einen Teil der Werkstatt überbaut.</p>

5 Entwicklungszustand

Die zu bewertenden Grundstücke sind unter Berücksichtigung der Lage, der rechtlichen Grundlagen einschließlich der planerischen Gegebenheiten, der sonstigen Eigenschaften und Beschaffenheit (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) zum Qualitätsstichtag wie folgt einzustufen:⁴⁷

Flurst. Nr. 1547

TF 1 Wohnhaus mit Umgriff und TF 2 Hofbereichsfläche mit Wirtschaftsgebäuden

baureifes Land gemäß § 3 (4) ImmoWertV, laut Auskunft der Gemeinde unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB, Wohnhaus mit Umgriff, Wirtschaftsgebäuden, Hofbereichsfläche, ortsüblich erschlossen (ebf)

⁴⁷ Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV.

TF 3 Gehölz/Wasser

Flächen für die Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, Gehölz, z.T. sonstige Fläche (Abs. 5), Wasser

Skizze Flächeneinteilung Wohnhaus-Flurst. Nr. 1547:



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Flächeneinteilung und Markierung durch Dr. Fischer & Partner

Flurst. Nrn. 1549/10 und 1561/1

Sonstige Flächen gemäß § 3 (5) ImmoWertV, im Außenbereich gem. § 35 BauGB, Verkehrsfläche, faktisch z.T. Hofbereichsfläche

Flurst. Nr. 1565

TF 1 Hofbereichsfläche mit Werkstatt (nördliche Dreiecksfläche)

baureifes Land gemäß § 3 (4) ImmoWertV,
ca. 240 m² unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB, Wirtschaftsgebäude,
im planerischen Außenbereich: Hofbereichsfläche, z.T. Grünfläche, ca. 177 m²⁴⁸

TF 2 Hofbereichsfläche (südlich)

baureifes Land gemäß § 3 (4) ImmoWertV, sog. faktisches Bauland im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), Wirtschaftsgebäude, Hofbereichsfläche

TF 3 Grünland, Grünfläche, Wasserfläche, unkultivierte Fläche und Weg

Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Grünland, im Außenbereich gem. § 35 BauGB, z.T. sonstige Flächen gemäß § 3 (5) ImmoWertV, Gewässer, unkultivierte Fläche, Weg

⁴⁸ Eigene planimetrische Messungen in Anlehnung an den Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyarn, siehe Anlage 3. Aus Datenschutzgründen ist die Anlage 3 in der digitalen Ausfertigung des Gutachtens zur Veröffentlichung im Internet nicht enthalten.

Skizze Flächeneinteilung Flurst. Nr. 1565:



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Flächeneinteilung und Markierung durch Dr. Fischer & Partner

TF 1 Hofbereichsfläche mit Werkstatt, Tenne, Garagengebäude und Tennenauffahrt
ca. 417 m²

TF 2 Hofbereichsfläche südlich
ca. 1.430 m²

TF 3 Grünland, Wasserfläche, unkultivierte Fläche, Weg
ca. 1.539 m²

6 Verkehrs-/Marktwertermittlung

Auftragsgemäß ist der Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB zu ermitteln.

6.1 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für ortsübliche Grundstücke, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Sie sind auf einen definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück, vgl. § 13 ImmoWertV) bezogen. Es ist davon auszugehen, dass das Bodenrichtwertgrundstück in seiner Größe, Ausformung, Bodenbeschaffenheit, Erschließung und Nutzungsmöglichkeit den ortsüblichen Verhältnissen entspricht.

Der Gutachterausschuss (GAA) des Landkreises Miesbach hat zum
31.12.2020 und 01.01.2022 folgende Bodenrichtwerte veröffentlicht:

Bodenrichtwerte des GAA des Landkreises Miesbach											
Bodenrichtwerte zum 31.12.2020											
RiW-Zone	Gemeinde	Ortsteil, Gemarkung	Entwicklungs-zustand	Nutzungs-art ¹	GFZ	Beitrags-zustand	Bau-weise	Geschoss-zahl	Größe m ²	RiW €/m ²	
37201210	Weyam	OT Naring, Holzolling	baureifes Land	Wohnbau, GS	-	ebf	offen	-		850,00	
37201240	Weyam	OT Naring, Holzolling	baureifes Land	Gewerbe, GS	-	ebf	offen	-		220,00	
37009110	Weyam	übrige Gemarkungen Weyam, nördl. d. A 8	baureifes Land	Wohnbau, GS	-	ebf	offen	-		600,00	
37009140	Weyam	übrige Gemarkungen Weyam, nördl. d. A 8	baureifes Land	Gewerbe, GS	-	ebf	offen	-		200,00	
37009060	Weyam Valley		Landw. Flächen	Grünlandzahl: 45						12,50	
			Landw. Flächen	Grünlandzahl: 55						11,00	
Bodenrichtwerte zum 01.01.2022											
37201210	Weyam	OT Naring, Holzolling	baureifes Land	Wohnbau, GS	-	ebf	offen	-		1.000,00	
37201240	Weyam	OT Naring, Holzolling	baureifes Land	Gewerbe, GS	-	ebf	offen	-		220,00	
37009010	Weyam	übrige Gemarkungen Weyam, nördl. d. A 8	baureifes Land	Wohnbau, GS	-	ebf	offen	-		750,00	
37009040	Weyam	übrige Gemarkungen Weyam, nördl. d. A 8	baureifes Land	Gewerbe, GS	-	ebf	offen	-		200,00	
	Weyam Valley		Landw. Flächen	Grünlandzahl: 45						12,50	
			Landw. Flächen	Grünlandzahl: 55						12,50	
Folgende Berechnungen vom Unterzeichner ergänzt						31.12.2020	Zeit-raum	01.01.2022	Wachstums-faktoren	Geom. M	
Ermittlung der durchschnittlichen jährlichen Steigerung der RiW anhand von Wachstumsfaktoren und des geometrischen Mittels der Wachstumsfaktoren.						850,00	1 J.	1.000,00	1,1765	1,1765	
						220,00	1 J.	220,00	1,0000	1,0000	
						600,00	1 J.	750,00	1,2500	1,2500	
						200,00	1 J.	200,00	1,0000	1,0000	
						12,50	1 J.	12,50	1,0000	1,0000	
						11,00	1 J.	12,50	1,1364	1,1364	

¹ GS = Gesamtschau, Gebiete mit wenigen oder keinen Verkäufen, intersubjektive und deduktive Verfahren, allgemeine Tendenzen des Grundstücksmarkts sind in die Bodenrichtwertableitung eingeflossen.

Erläuterungen baureifem Land

Zum Maß der baulichen Nutzung

In den Vorbemerkungen heißt es dazu:

Es liegen weiterhin keine statistisch gesicherten Erkenntnisse zur Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ), der Grundstücksfläche sowie der Grundstücksbreite oder -tiefe vor. Diese Parameter werden in den Bodenrichtwerten daher nicht ausgewiesen. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der angespannten Lage auf dem Grundstücksmarkt (Nach-)Verdichtungen bei der Bebauung einzelner Grundstücke im Auswertungszeitraum erkennbar waren. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung von Grundstücken kann daher eine Anpassung des zugehörigen Bodenrichtwertes geboten sein, der dann sachverständig einzuschätzen und zu begründen ist.

Weiter hinten in den Erläuterungen wird Folgendes ergänzt:

Maß der baulichen Nutzung

Nach Erkenntnis des Gutachterausschusses konnte im Landkreis eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung bislang nicht mit einer hinreichenden statistischen Sicherheit nachgewiesen werden. (s. unter „Vorbemerkungen“)

Zu Nutzungsarten der Bauflächen

Es wird u.a. ausgeführt:

W Wohnen (Haupt- und Nebenwohnung, freie Verfügbarkeit)

Nicht berücksichtigt wird dabei betriebsbezogenes Wohnen (z. B. im Gewerbegebiet), Beherbergung, Unterbringung.

G Gewerbegebiet und Gewerbe (primärer und sekundärer Sektor): soweit nicht als Gebietsfestsetzung im Bebauungsplan GE besteht, ist hier die Nutzungsart des **klassisch produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Bauflächen der Landwirtschaft** erfasst.

Nicht erfasst ist damit konsum- und dienstleistungsorientiertes Gewerbe (**höherwertiges Gewerbe hG, bzw. Gewerbe des tertiären Sektors, wie z.B. Einzelhandel, Fachhandel, Büronutzung, Technologiezentren, Dienstleister und vgl.)**

Erläuterungen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertgrundstück:

durchschnittliche, gebietstypische Grünland- und Ackerflächen in der freien Landschaft, die folgende Kriterien erfüllen:

- keine Angrenzung an landwirtschaftliche Hofstelle oder Bebauung
- keine Bauerwartung durch Ortsrandlage bzw. Bauleitplanung
- ortsübliche mittlere Bodenverhältnisse (Grünlandzahl siehe Liste)
- Flächengröße über 1000 qm
- keine außergewöhnlichen Lagemerkmale (z.B. Geländeneigung, Flächenzuschnitt, Beschattung)
- maschinelle Bewirtschaftung ohne Einschränkungen möglich
- Zuwegung mindestens über landwirtschaftlichen Feldweg

Bei unterdurchschnittlichen landwirtschaftlichen Grünlandflächen:

je nach Umfang und Intensität der Merkmale⁴⁹ ist ein Abschlag von 20 – 40 % des jeweils gültigen Bodenrichtwerts anzusetzen.

Minderwertige⁵⁰ sonstige Flächen:

Ansatz einer Preisspanne von

ca. 1,00 €/m² bis 2,50 €/m²

⁴⁹ Unterdurchschnittliche Merkmale: Grünlandzahl (GLZ) unter 30 BP, Hanglagen (erschwerter Bewirtschaftung), Vernässungen, ungünstiger Grundstückszuschnitt, überproportionale Verschattung, schlechtere Bodengüte. Landwirtschaftliche Bearbeitung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist jedoch möglich. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022, GAA Landkreis Miesbach.

⁵⁰ Lt. GAA für Minderwertige sonstige Flächen wie z.B. Almflächen, Streuwiesen, Feuchtfelder, Moor, Filze oder Unland, Stichtag 01.01.2022.

Höherwertiges Agrarland („begünstigtes Agrarland“)

- ortsrandangrenzende oder ortsrandnahe Flächen, Außenbereichsinseln
- ohne Bauerwartung (Außenbereich und ohne Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche)
- eingeschränkter Markt/Arrondierung

kann ein Faktor 2 – 7 in Bezug auf den jeweiligen landwirtschaftlichen Bodenrichtwert der betroffenen Gemeinde angesetzt werden.

Bodenrichtwert f. forstwirtschaftliche Flächen (Stichtag 01.01.2022):

Landkreis Miesbach nördlich der Flyschvoralpen, o.B.: 3,30 €/m²

Spanne von 3,20 €/m² bis 3,70 €/m²

6.2 Grundstückspreise

Folgende Grundstückspreise konnten in Erfahrung gebracht werden:

Wohnbaufläche									
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe* ca. in m ²	Nutzungs- art ¹	Preis €/m ²	BRW	Lage	Bemerkungen
1	Holzolling	03	2021	800	W	800,00	850,00	I*	ebp
2	Wattersdorf	02	2021	1.100	W	867,92	900,00	R*	teilersch.
3	Wattersdorf	04	2021	1.000	W	1.097,25	900,00	W*	ebf, KP bereinigt (XXkosten)
4	Valley	06	2021	1.000	BE	118,41	600,00	S*	BE (XXsatzung), Rücktrittsrecht falls XX nicht erlassen wird
5	Föching	02	2022	500	W	1.000,00	850,00	D*	ebf, XX
6	Föching	10	2022	500	W	1.244,81	850,00	D*	ebf

¹ W = Wohnbaufläche BE = Bauerwartungsland ABS = Außenbereichssatzung *aus Datenschutzgründen gekürzt

In der Gemarkung Holzolling und den angrenzenden Gemarkungen Wattersdorf, Reichersdorf, Gotzing, Valley und Föching konnten von 2021 bis heute keine weiteren zum Vergleich geeigneten Kauffälle (Wohnbauflächen, unbebaut) in Erfahrung gebracht werden.

6.3 Auswertung

Allgemeines

Nicht alle Grundstückspreise sind zum Vergleich geeignet. Zur Auswertung der vorhandenen Vergleichspreise müssen diejenigen eliminiert werden, die nicht das Niveau der Preise widerspiegeln, d.h. alle Preise, die deutlich über oder unter dem allgemeinen Preisniveau liegen, müssen vom Vergleich ausgeschlossen werden (§ 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV). Weiterhin sind

Preise auszuscheiden, bei denen hinsichtlich der weiteren Grundstücksmerkmale gem. § 5 Abs. 1 ImmoWertV (Art und Maß der baulichen Nutzung) keine Vergleichbarkeit gegeben ist.

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet.⁵¹ Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-⁵² oder Konkursverfahren (Insolvenz)⁵³ und für Spekulationsgeschäfte.

Liegt eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor, kann i.d.R. angenommen werden, dass alle Einzelpreise, die im Bereich der zweifachen Standardabweichung vom Mittelwert liegen, nicht durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.⁵⁴ Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert⁵⁵ zu prüfen, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen.

Soweit Flächen von der öffentlichen Hand erworben wurden, sind die von der öffentlichen Hand bezahlten Preise nach der gängigen Rechtsprechung⁵⁶ auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

⁵¹ Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV.

⁵² BGH-Urteil vom 19.03.1971 – V ZR 153/68, EzGuG 19.24; LG Koblenz, Urteil vom 01.10.1979 – 4 O 11/79, EzGuG 19.35 b.

⁵³ BayObLG, Beschluss vom 08.04.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

⁵⁴ Vgl. sog. 2-Sigma-Regel. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV, Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, S. 1376, Rn. 105. Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 95,4 % der Werte in dem Intervall Mittelwert $\pm 2 \times$ Standardabweichung.

⁵⁵ Anmerkung: Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert $\pm 1 \times$ Standardabweichung.

⁵⁶ BGH III ZR 10/84 und BGH, Urteil vom 17.11.1988 – III ZR 210/87, WM 1989, 1036 = AVN 1990, 248 = EzGuG 18.109. Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Kap. 1.2.3.1., 3.2.2/12 und Olzog Verlag, München, 1.2.3/7 ff.

6.3.1 Baureifes Land

Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS⁵⁷ lokalisiert werden.

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
1	800,00	Bauplatz, Dorfgebiet, unregelmäßige Ausformung, ebp
2	867,92	Bauplatz (Neubau XX-Spänner), Dorfgebiet, regelmäßige Ausformung, teilerschlossen
3	1.097,25	Bauplatz, Dorfgebiet, regelmäßige Ausformung, ebf, XXkosten berücksichtigt (KP bereinigt)
4	118,41	Bauerwartungsland , XXsatzung erwartet (Rücktrittsrecht, falls Satzung nicht erlassen wird), regelmäßige Ausformung, Ortsrand, tatsächliche Nutzung Grünland
5	1.000,00	Wohnbaufläche, XX, ebf
6	1.244,81	Wohnbaufläche, Bauplatz, angrenzend an lfd. Nr. 5, ebf

Ausscheiden und Anpassung der Kaufpreise

Folgende Kaufpreise sind nicht zum Vergleich geeignet und werden deshalb ausgeschieden:

Der Verkauf der lfd. Nr. 4 wird ausgeschieden, da es sich um Bauerwartungsland handelt und er somit nicht vergleichbar ist.

Ebenso sind die beiden Kauffälle unter den lfd. Nrn. 5 und 6 nicht zum Vergleich geeignet, da sie in der Gemarkung Föching in einer Bodenrichtwertzone liegen, deren Richtwert mit 850,00 €/m² um 150,00 €/m² (15,0 %) niedriger liegt als im OT Naring (1.000,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022). Die Verkäufe der lfd. Nrn. 5 und 6 werden ausgeschieden.

Anpassen von Kaufpreisen

Folgende Kaufpreise werden angepasst:

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Zu-/Abschlag %	€/m ²	wegen	Wert korrigiert €/m ²
1	800,00	6,25	50,00	Erschließungskosten	850,00
2	867,92	3,70	32,11	Erschließungskosten	900,03

⁵⁷ [https://www.stmelf.bayern.de/ibalys/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalys/)

Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

Siehe dazu auch § 12 Abs. 2 bis 4 und § 40 Abs. 3 ImmoWertV. Es verbleiben:

Wohnbaufläche, z.T. angepasst									
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart	Preis €/m ²	Verh. KP/BRW	Lage	Bemerkungen
1	Holzolling	03	2021	800	W	850,00	1,00	P*	
2	Wattersdorf	02	2021	1.100	W	900,03	1,00	R*	
3	Wattersdorf	04	2021	1.000	W	1.097,25	1,22	W*	ebf, KP bereinigt (XXkosten)
Anzahl Vergleichspreise				3		3	Stck		
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				800 m ²		850,00 €/m ²			
Größte Fläche/höchster Preis				1.100 m ²		1.097,25 €/m ²			
Arithmetischer Mittelwert				967 m ²		949,09 €/m ²		Ø	
Standardabweichung				153 m ²		130,72 €/m ²			
Variationskoeffizient				15,82 %		13,77 %			
Mittlerer Schwankungsbereich von				814 m ²		818,37 €/m ²			
bis				1.120 m ²		1.079,81 €/m ²			
Zwei-Sigma-Regel von				693 m ²	€/m ² bis	1.205,30 €/m ²			
Gewogenes arithmetisches Mittel				972 m ²		954,24 €/m ²			
Median (Zentralwert)				1.000 m ²		900,03 €/m ²			

Aus 3 verbliebenen Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 850,00 €/m² bis 1.097,25 €/m². Der arithmetische Mittelwert⁵⁸ beträgt 949,09 €/m² bei einer Standardabweichung⁵⁹ von 130,72 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)⁶⁰ von 13,77 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 800 m² und 1.100 m² (Mittelwert 967 m²). Sowohl der Mittelwert als auch die Standardabweichung und der Variationskoeffizient sind im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Anzahl der Verkäufe und der breiten Streuung der Kaufpreise in ihrer Aussagekraft eingeschränkt.

⁵⁸ Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

⁵⁹ Die Standardabweichung ist die mittlere quadratische Abweichung der Kaufpreise vom arithmetischen Mittelwert und ist im vorliegenden Fall ein Maß für die Streuung der Vergleichspreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung besitzt die gleiche Einheit wie die Messwerte (hier m² bzw. €/m²). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

⁶⁰ Der Variationskoeffizient in Prozent ergibt sich aus der Standardabweichung dividiert durch den arithmetischen Mittelwert x 100. Er ist ein relatives Streuungsmaß und hängt nicht von der Maßeinheit der statistischen (Zufalls-)Variablen ab. Bei einem Variationskoeffizienten > 0,50 (> 50 %) wird die vorliegende Verteilung der Daten nicht ausreichend durch den Mittelwert charakterisiert. Meißner: Statistik verstehen und sinnvoll nutzen, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, 2004, S. 81, 82.