

DR. FISCHER & PARTNER
Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.



signiert
Matthias Biederbeck
27.02.2024
11:01:08 +01

EXPOSÉ

Az.: 1 K 22/22

1 Bewertungsobjekte

Flurstück Nr.	Gemarkung	Wirtschaftsart, Nutzung	Lage	Fläche m ²
1547	Holzolling	Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude, Gebäude- und Freifläche	Naring, Im Goldenen Tal 7	1.904
1549/10	Holzolling	Verkehrsfläche	Naring, Nähe Im Goldenen Tal	159
1561/1	Holzolling	Verkehrsfläche	Naring, Nähe Im Goldenen Tal	118
1565	Holzolling	Hoffläche, Wirtschaftsgebäude, Grünland	Bei Naring	3.386
Gesamt				5.567

Lage:	Ortsteil Naring in der Gemeinde Weyarn (Landkreis Miesbach)
Lageplan:	siehe Anlage 1
Lichtbilder:	siehe Abbildungen 1 bis 12
Verkehrs-/Geschäftslage:	keine
Gewerbebetrieb:	nein
Bebauungsplan:	nein
Verpachtung:	keine
Baubehördliche Be- schränkungen oder Beanstandungen	keine bzw. nicht bekannt, außer Beseitigungsbescheid (Gemeinde) und Baueinstellung (Landratsamts Miesbach) bzgl. eines Tierunterstands auf Flurst. Nr. 1549/10 und 189 (Weg)
Lasten und Beschränkungen:	Fl.Nr. 1549/10: Wasserbezugs- und Wasserleitungsrechte, Brunnen- und Leitungsrechte, Geh- und Fahrtrechte Fl.Nr. 1561/1: Geh- und Fahrtrecht, Zwangsversteigerungsvermerk
Zuwegung:	über asphaltierte Straßen
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

2 Lagebeschreibung

Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Miesbach
Gemeinde:	Weyarn (ca. Einwohner: 4.005)
Ort:	Naring
Gemarkung(en):	Holzolling
Naturraum:	Voralpines Moor- und Hügelland (Inn-Chiemsee-Hügelland)
Agrargebiet:	2, Alpenvorland

Flurstück(e): siehe Bewertungsobjekte (Kapitel 1), das Anwesen und die daran angrenzenden Flurstücke liegen im Ortsteil Naring, ca. 3,5 km nordöstlich von Weyarn, siehe Anlage 1

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

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.

3 Liegenschaftskataster

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster													
Flurstück Nr.	Tatsächliche Nutzung							Flächen in der Bodenschätzung					Bonität BP
	Fläche gem. Nutzung (GF) m²	Wasserfläche 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	
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



4 Nutzung, Ausformung, Topografie, Zuwegung

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. 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.

Flurst. Nr.	Beschreibung
1547	Anwesen (TF 1 Wohnhaus m. Garten, TF 2 Wirtschaftsgebäude und Hofbereichsfläche, siehe Lageskizze in Kapitel 6), unregelmäßige Form, Straße „Im Goldenen Tal“ schneidet TF 3 (Gehölz/Wasser) vom Grundstück mit Hofstelle ab, überwiegend eben, Zuwegung über asphaltierte Straße „Im Goldenen Tal“
1549/10	Hofbereichsfläche, Verkehrsfläche, kleines Grundstück (ca. 159 m²) bestehend aus zwei spitz aufeinander zulaufenden Dreiecksflächen, eben, Gemeindeweg Nr. 189 trennt die Fläche vom Wohnhausgrundstück Nr. 1547
1561/1	Hofbereichsfläche, Verkehrsfläche, sehr kleine länglich schmale Fläche (118 m²), eben, Gemeindeweg Nr. 189 trennt die Fläche vom nördlichen Teil des Flurst. Nr. 1565 (mit Wirtschaftsgebäude)
1565	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. Im Anschluss zwischen der Werkstatt und Wohnhaus-Grundstück (Nr. 1547) ist der dort verlaufende Gemeindeweg (Nr. 189) durch einen Teil der Werkstatt überbaut.

5 Überbauung

Auf Flurstück Nr. 1549/10 war im Jahr 2019 begonnen worden einen Tierunterstand in Holzkonstruktion (Bauteil 10) zu errichten, der das Wegflurstück Nr. 189, überbaut, siehe Skizze 1. Hierzu erging von der Gemeinde im Jahr 2022 ein Beseitigungsbescheid, der sich nach Auskunft der Gemeinde lediglich auf die Überbauung, die von Flurst. Nr. 1549/10 (Bauteil 10) ausgeht, bezieht. Zudem verfügte das Landratsamt Miesbach hierzu die Baueinstellung. Zum Ortstermin war der Tierunterstand bereits z.T. zurückgebaut.

Skizze 1: Überbauung von Fl.Nr. 1549/10 auf Fl.Nr. 189	Skizze 2: 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	© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Weitere Überbauungen des Wegs, Fl.Nr. 189, durch Werkstatt, Überdachung und ehemaliges Fahrsilo sind in Skizze 2 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.

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.

6 Entwicklungszustand

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)

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 m²

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

Skizze Flächeneinteilung Flurst. Nr. 1565:



TF 1 Hofbereichs-
fläche mit Werkstatt,
Tenne, Garagen-
gebäude und
Tennenauffahrt
ca. 417 m²

TF 2 Hofbereichs-
fläche südlich
ca. 1.430 m²

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

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

7 Verkehrs-/Marktwert

7.1 Flurstück Nr. 1547

Verkehrs-/Marktwert	Wert €
Vorläufiger Grundstückssachwert der TF 1 und 2 <u>ohne</u> besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	1.456.923,16
⇒ Marktanpassungsfaktor	0,875
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert TF 1 und 2 ohne boG	1.274.807,77
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)	
- Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und ggf. wirtschaftliche Überalterung (marktangepasst)	
1 Wohnhaus (allg.Reparaturstau, Feuchte-schäden, Putz-/Holzschäden Balkon), energetisch z.T. nicht auf aktuellem Stand, Solarthermie Elemente fehlen	441.580,38 € x 0,20 = -88.316,08 €
2 Stallanbau (verw. Holzteile, z.T. Schäden an Putz und Decke)	41.598,33 € x 0,15 = -6.239,75 €
3 Garagen (Holz alt/verwittert, z.T. Feuchteschäden im Stallbereich)	25.033,18 € x 0,15 = -3.754,98 €
Güllegruben (alt, allg.Reparaturstau)	4.815,85 € x 0,20 = -963,17 €
Außenanlagen	7.695,42 € x 0,10 = -769,54 €
- Sonstige Objektspezif. Grundstücksmerkmale oder Wertverbesserungen gemäß § 8 (2) und (3) ImmoWertV – hier mit Anbindehaltung wirtschaftlich nur eingeschränkt nutzbar	41.598,33 € x 0,20 = -8.319,67 €
Überbauung von Fl.Nr. 1565 auf 1547 ca. 18 m² Grundfläche, Abschlag pauschal	-400,00 €
Summe boG	-108.763,19
= Verkehrs-/Marktwert (Sachwert) der TF 1 (Wohnhaus) und TF 2 (Hofbereich) inkl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	1.166.044,58
+ Bodenwert (Vergleichswert) der Teilfläche TF 3 (Wald, Wasser)	2.907,80
= Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks gesamt	1.168.952,38
Verkehrs-/Marktwert gesamt gerundet	1.169.000,00

7.2 Flurstück Nr. 1549/10

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 1549/10 Grünfläche, Verkehrsfläche	Wert €/m²
Basiswert Grünland		12,50
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität keine Schätzung BP	0,00%	0,00
Größe (ca. 159 m²), Ausformung (dreieckig),	0,00%	0,00
Ortsrandlage	200,00%	25,00
Basiswert Grünland Ortsrandlage		37,50
Wertansatz (vorläufiger Vergleichswert) Grünfläche, Verkehrsfläche		
eigenständig nicht wirtschaftlich nutzbar	30,00%	11,25
Verkehrs-/Marktwert (Vergleichswert) unbelastet		11,25

Bodenwert Flurst. Nr. 1549/10 unbelastet

$$159 \text{ m}^2 \times 11,25 \text{ €/m}^2 = 1.788,75 \text{ €}$$

7.3 Flurstück Nr. 1561/1

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 1561/1 Grünfläche, Verkehrsfläche	Wert €/m²
Basiswert Grünland		12,50
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität keine Schätzung BP	0,00%	0,00
Größe (ca. 118 m²), Ausformung (länglich, schmal),	0,00%	0,00
Ortsrandlage	200,00%	25,00
Basiswert Grünland Ortsrandlage		37,50
Wertansatz (vorläufiger Vergleichswert) Grünfläche, Verkehrsfläche		
eigenständig nicht wirtschaftlich nutzbar	30,00%	11,25
Verkehrs-/Marktwert (Vergleichswert) unbelastet		11,25

Bodenwert Flurst. Nr. 1561/1 unbelastet

$$118 \text{ m}^2 \times 11,25 \text{ €/m}^2 = 1.327,50 \text{ €}$$

7.4 Flurstück Nr. 1561/1

Verkehrs-/Marktwert	Wert €
Vorläufiger Grundstückssachwert der TF 1 und 2 (Hofffläche) <u>ohne</u> besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	316.947,35
⇒ Marktanpassungsfaktor 0,875	
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert TF 1 und 2 ohne boG	277.328,93
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)	
- Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau und ggf. wirtschaftliche Überalterung (marktangepasst)	
4 Werkstatt (EG), Tenne (OG) u. Überdach. (allg.Reparaturstau, Holzteile n.Norden verwittert, Putzschäden)	50.251,87 € x 0,10 = -5.025,19 €
5 Garagengebäude (allg.Reparaturstau)	39.209,10 € x 0,03 = -1.176,27 €
6 Tennenauffahrt (allg.Reparaturstau, Putzschäden, Risse im Beton)	4.500,00 € x 0,15 = -675,00 €
7 ehem. Fahrsilo mit Dach (allg.Reparaturstau, Dacheindeckung u. Dachrinne defekt)	19.907,08 € x 0,10 = -1.990,71 €
8 Unterstand (ehem. Silo), allg.Reparaturstau	23.391,25 € x 0,10 = -2.339,13 €
9 Maschinenschuppen (allg.Reparaturstau)	36.772,57 € x 0,03 = -1.103,18 €
Außenanlagen	2.610,48 € x 0,10 = -261,05 €
- Sonstige Objektspezif. Grundstücksmerkmale oder Wertverbesserungen gemäß § 8 (2) und (3) ImmoWertV – (faktische Überbauung auf Fl.Nr. 189 und 1547 durch Werkstatt mit Tenne)	50.251,87 € x 0,05 = -2.512,59 €
Summe boG	-15.083,12
= Verkehrs-/Marktwert der TF 1 und 2 (Hofffläche) inkl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	262.245,81
+ Bodenwert der Teilfläche TF 3 (Grünland, Wasserfläche, unkultivierte Fläche, Weg)	28.856,25
= Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks gesamt	291.102,06
Verkehrs-/Marktwert gesamt gerundet	291.000,00

7.5 Verkehrs-/Marktwert aller Grundstücke

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte				
Flurst. Nr.	Größe m ²	Nutzung	Verkehrs-/Marktwert, unbelastet	
			€	€/m ²
1547	1.904	Wohnhaus*, Hoffläche, 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	Hoffläche*, 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.

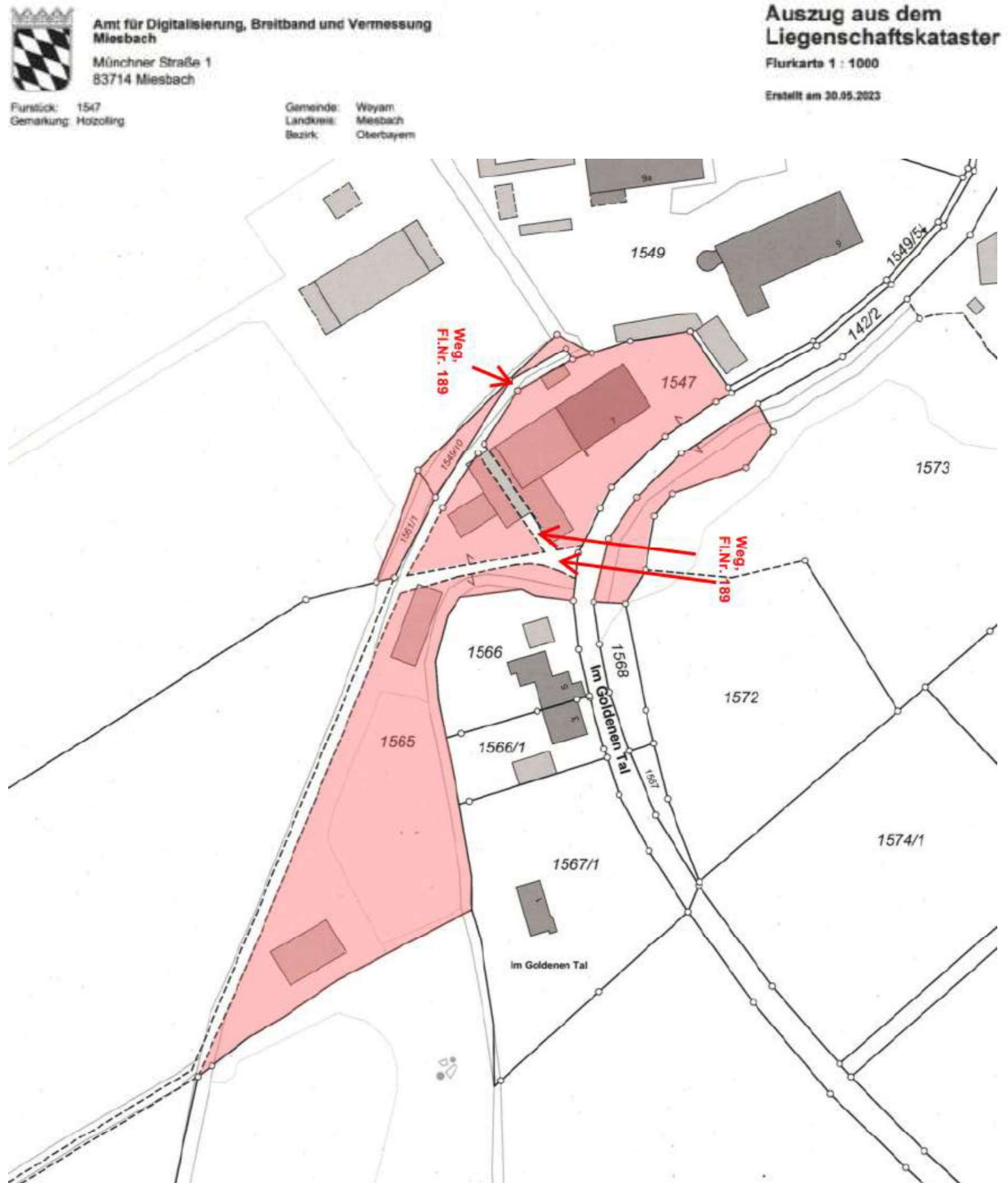
Werden die Bewertungsgrundstücke als Einheit betrachtet, so kann deren Verkehrswert von der Summe der Verkehrswerte bei Einzelbewertung der Grundstücke abweichen.

Der geschätzte Wert des zum Ortstermin auf den Bewertungsflächen vorhandenen Inventars beträgt
ca. 161.500,00 €

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

Lagepläne im Exposé nicht maßstabsgetreu! Rote Markierung durch Unterzeichner.

Anlage 1: Auszug aus dem Katasterkartenwerk



© Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach, rote Pfeile, Markierung und Beschriftung durch Dr. Fischer & Partner. Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch. Maßstab verändert, zur Maßentnahme nicht geeignet. Die Darstellung kann von der amtlichen Flurkarte abweichen.



Abb. 1: Flurst. Nr. 1547, Gemarkung Holzolling, Wohnhaus



Abb. 2: Flurst. Nr. 1547, Garagen



Abb. 3: Wohnhaus, Nordwestseite



Abb. 4: Stallanbau, Nordwestseite



Abb. 5: Flurst. Nr. 1565 (TF 1: Hofffläche mit Werkstatt), Tenne (OG), Werkstatt im EG, Tennenauffahrt



Abb. 6: Flurst. Nr. 1547 TF 3, südlich der Straße, mit Gehölz und Bach



Abb. 7: Flurst. Nr. 1549/10, Hofffläche, Tierunterstand (nicht fertiggestellt, z.T. rückgebaut)



Abb. 8: Flurst. Nr. 1565 und Überbauung von Flurst. Nr. 189, Überdachung von Werkstatt auf TF 1, rechts angrenzend Garagen



Abb. 9: Flurst. Nr. 1565, TF 2 südl. Hofffläche, ehem. Fahrsilo mit Überdachung



Abb. 10: Flurst. Nr. 1561/1, Lagerfläche, Hofffläche (rechts), Gemeindeweg Nr. 189 (links)



Abb. 11: Flurst. Nr. 1565, TF 2 südl. Hofffläche, Maschinenschuppen



Abb. 12: Flurst. Nr. 1565, TF 3 Grünland