

■■■ 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 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)

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 | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------|---|----------------------|--------------------------------------|
| Flur- stück Nr. | Tatsächliche Nutzung | | | | | | | Flächen in der Bodenschätzung | | | | |
| | Fläche gem. Nutzung (GF) m ² | Wasser- fläche m ² | unkult. fläche m ² | Weg, Straße m ² | Grünland Gr, GrA | Zwischen- summe LF m ² | Wald/ Gehölz m ² | Gesamt m ² | Klasse Wertzahlen | Grünland Gr, GrA Wertzahlen m ² | Klasse Wertzahlen | Zwischen- summe m ² |
| 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 |

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 m ²) 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 m ²), 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) |
|--|--|



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:



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

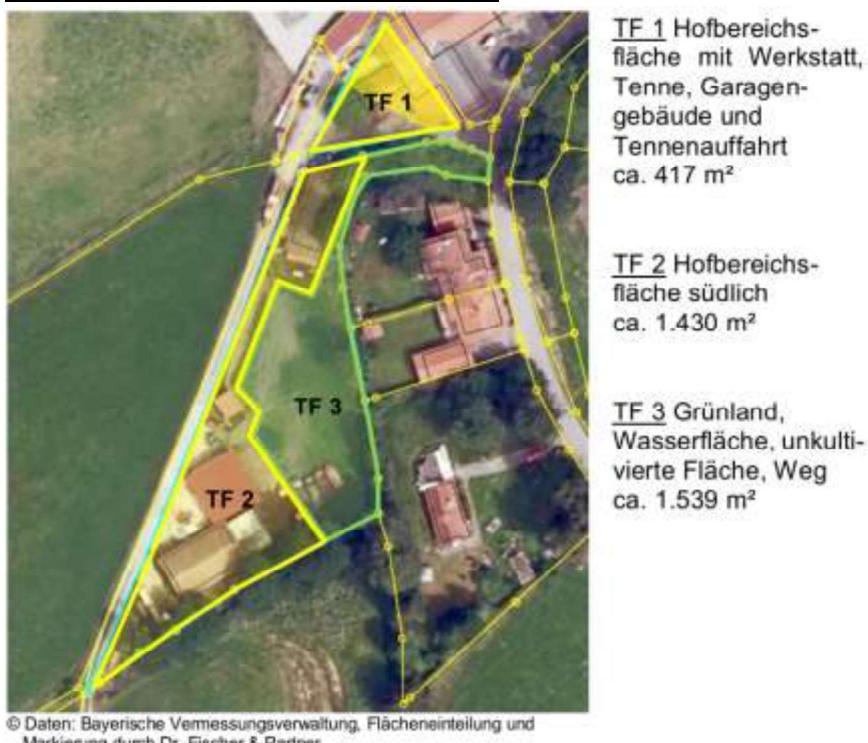
TF 2 Hofbereichsfläche (südlich)

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:



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) ⇒ Marktanpassungsfaktor 0,875 | 1.456.923,16 |
| 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, Feuchteschäden, 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 m ² 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 €/m ² |
|--|---|--------------------------|
| Basiswert Grünland | | 12,50 |
| Zu-/Abschläge wegen | | |
| Bonität keine Schätzung BP | 0,00% | 0,00 |
| Größe (ca. 159 m ²), 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

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

7.3 Flurstück Nr. 1561/1

| Verkehrs-/Marktwert | Flurst. Nr. 1561/1 Grünfläche, Verkehrsfläche | Wert €/m ² |
|--|--|--------------------------|
| Basiswert Grünland | | 12,50 |
| Zu-/Abschläge wegen | | |
| Bonität keine Schätzung BP | 0,00% | 0,00 |
| Größe (ca. 118 m ²), 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 (Hoffläche) ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) ⇒ Marktanpassungsfaktor 0,875 | 316.947,35 |
| 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 Tennenauflauf (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 (Hoffläche) 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 äußereren Eindruck.

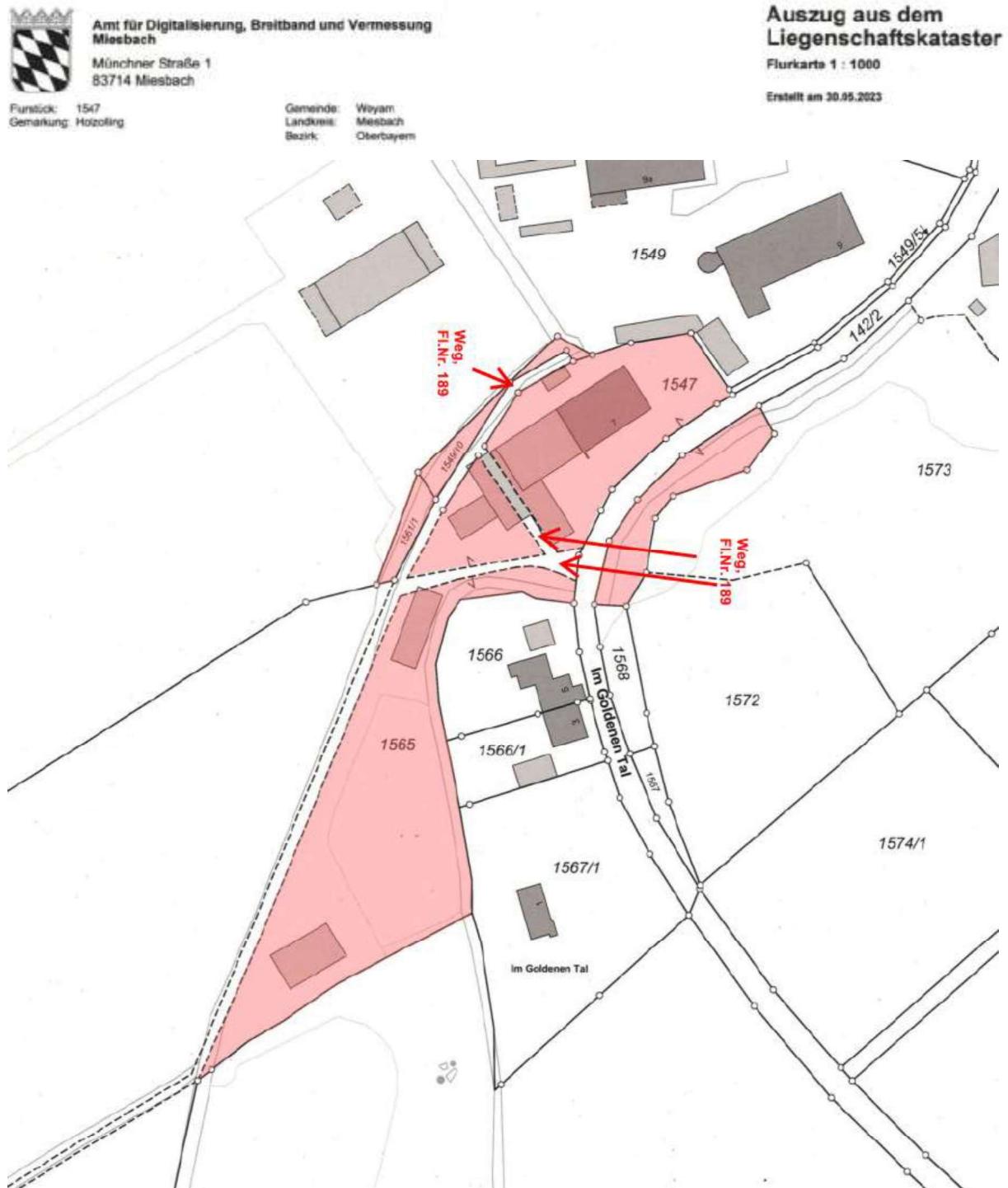
Werden die Bewertungsgrundstücke als Einheit betrachtet, so kann deren Verkehrswert von der Summe der Verkehrswerte bei Einzelbewertung der Grundstücke abweichen.

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: Hoffläche 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, Hoffläche, 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. Hoffläche, ehem. Fahrsilo mit Überdachung



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



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



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