Dr. Dieter Wenzl
Dipl.-Ing.agr.
Schäufeleinstraße 1
80687 München
Tel.: 089/58 08 247
Fax.: 089/54 60 329

Von der Regierung von Oberbayern öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung, Betriebsplanung und Rechnungswesen
(Aufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern)

Gutachten

über den Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 974/3, Gmkg. Hausham, zu aktuellen Wertverhältnissen

Auftraggeber: Amtsgericht Wolfratshausen
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Bahnhofstraße 18
82515 Wolfratshausen

Az.: 1 K 27/23

München, den 30. April 2026

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 Auftrag, Ortstermin, Unterlagen 3

2 Methodische Grundlagen 4

2.1 Verkehrswertbegriff 4

2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken 5

3 Beschreibung des Bewertungsobjekts 10

3.1 Lage 10

3.2 Grundbuch 12

3.3 Grundstücksform und Relief 14

3.4 Standortverhältnisse und Böden 14

3.5 Nutzung 15

3.6 Erschließung 16

3.7 Altlastenkataster 16

3.8 Schutzgebiete 16

3.9 Bauleitplanung 16

3.10 Ableitung der Grundstücksqualität 17

4 Bewertung 18

4.1 Auswahl der Bewertungsmethode 18

4.2 Allgemeines Grundstückspreisniveau 18

4.3 Bewertung der Fl.Nr. 974/3, Gmkg. Hausham 30

5 Zusammenfassung 32

Anlagen

1 Auftrag, Ortstermin, Unterlagen

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 06.02.2025 durch das Amtsgericht Wolfratshausen mit der Erstellung eines Gutachtens zu dem **Grundstück Fl.Nr. 974/3, Gemarkung Hausham,** beauftragt. Hierbei soll gemäß Beschluss vom 05.02.2025 der **Verkehrswert zu aktuellen Wertverhältnissen** ermittelt werden.

Zur Erstellung des Gutachtens hat der Unterzeichner am 23.01.2026 einen Ortstermin durchgeführt.

Neben den Ergebnissen des Ortstermins und den Erhebungen bei dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach standen dem Unterzeichner zur Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Ausdruck vom 06.02.2025 aus dem Grundbuch von Hausham (Bl. 5391), Amtsgericht Miesbach,
- Spartenauskunft vom 26.03.2026 der Gemeinde Hausham,
- Auskunft vom 26.03.2026 der Bayernwerk Netz GmbH,
- Auskunft aus dem Altlastenkataster/ABuDIS vom 27.03.2026,
- BayernAtlas-plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung,
- einschlägige Fachliteratur (wird an entsprechender Stelle zitiert).

2 Methodische Grundlagen

2.1 Verkehrswertbegriff

Leitgedanke der sachverständigen Ermittlung des Verkehrswerts eines Bewertungsobjekts ist es, einen marktgerechten Wert darzustellen. Dieser Wert soll eine Aussage darüber ermöglichen, auf welchen „Preis“ des maßgeblichen Objekts sich fiktive Käufer und Verkäufer vernünftigerweise einigen sollten, ohne dass einer von beiden übervorteilt wird.

Der Begriff des Verkehrswerts basiert somit auf einer Marktfiktion und orientiert sich allein an objektiven Merkmalen des Bewertungsobjekts.

Das Bewertungsergebnis soll

- dem fiktiven „Verkaufspreis“ entsprechen,
- sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts, die für jedermann innerhalb des maßgeblichen Marktes wertbeeinflussend sind, bestimmen,
- ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, wie z.B. Verkauf unter Zeitdruck, Zwang oder Not, ermittelt werden,
- die allgemeinen Marktverhältnisse zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag nachvollziehbar abbilden.

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB[1]) und in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV[2]) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert:

> „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

---

[1] BauGB – Baugesetzbuch i.d.F. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

[2] ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken

Der Bodenwert von unbebauten Grundstücken ist i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hinweise zur Vergleichswertermittlung geben die §§ 24 bis 26 ImmoWertV. Die Bodenwertermittlung wird in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV konkretisiert.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte oder andere Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Sind die Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren durch Indexierung und mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschlägen nach ihrem zeitlichen Ursprung und um Abweichungen in den wesentlichen Grundstücksmerkmalen marktgerecht angepasst worden, soll ihr arithmetisches Mittel Grundlage der Berechnung eines vorläufigen Vergleichswerts sein.

Der vorläufige Vergleichswert ist dann ggf. einer weiteren Marktanpassung zuzuführen, wenn er im Kontext der verfügbaren Daten auf Basis überregionaler Vergleichspreise bzw. aus Vergleichspreisen abgeleitet wurde, die einen Markt abbilden, in dem das zu bewertende Objekt begründet einem Teilmarkt zugeordnet werden kann, dessen Preisniveau sich vom Mittelwert der übergeordneten Marktstufe erfahrungsgemäß deutlich unterscheidet. Diese Marktanpassung soll durch Zu- und Abschläge erfolgen.

Bevor dann ein finaler Vergleichswert festgestellt werden kann, ist zu prüfen, ob das zu bewertende Objekt besondere Grundstücksmerkmale aufweist. Diese Prüfung ist deshalb erforderlich, weil in der Ableitung des vorläufigen Vergleichspreises nur durchschnittliche Merkmale der Vergleichsobjekte berücksichtigt werden. Das Bewertungsobjekt kann jedoch darüber hinaus besondere objektspezifische Merkmale aufweisen, die den herangezogenen Vergleichsobjekten nicht zu eigen sind und folglich in der Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts noch nicht berücksichtigt sind. Sollten derartige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen, sind diese mithilfe von Zu- und Abschlägen rechnerisch zu berücksichtigen.

Entwicklungsstufen

Wesentlich für die Auswahl von Vergleichsobjekten sollte insbesondere die Zuordnung des Bewertungsobjekts zu einer Entwicklungsstufe sein. Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß § 3 ImmoWertV grundsätzlich folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- **Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der anderen Entwicklungszustände zuordnen lassen.

Differenzierte Bewertung innerhalb der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“

Vor Inkrafttreten der ImmoWertV am 01.07.2010 wurden in der damals geltenden Wertermittlungsverordnung (WertV)[3] Flächen der Land- und Forstwirtschaft differenzierter betrachtet und danach unterschieden, ob auf absehbare Zeit nur eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung möglich ist oder ob sich die Flächen darüber hinaus auch für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen würden, ohne dass eine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

---

[3] WertV – Wertermittlungsverordnung i.d.F. v. 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), aufgehoben durch § 24 i.d.F. v. 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Sowohl in der Literatur als auch in Fachkreisen wird eine derartige Differenzierung auch heute noch aufrechterhalten, da dies das Marktverhalten widerspiegelt.[4]

Auch in der amtlichen Begründung der ImmoWertV wird bezüglich einer Differenzierung der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft" klargestellt:[5]

> „Eine differenzierte Behandlung des Agrarlands entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit […] bleibt im Übrigen zulässig."

Der Unterzeichner schließt sich dieser Auffassung ebenfalls an, da eine am Ortsrand oder in Ortsrandnähe gelegene landwirtschaftliche Fläche bei sonst identischen Merkmalen nicht den gleichen Wert haben kann, wie eine abseits bzw. ortsfern gelegene Fläche. Insofern werden „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft", für die zwar keine Bauerwartung besteht, die aber aufgrund ihrer Lage und ihrer Entwicklungschancen zwischen reinem Agrarland und Bauerwartungsland unterster Stufe einzuordnen sind, wie bisher als „höherwertiges Agrarland" bezeichnet.

Liegen hingegen Flächen vor, die sich zwar prinzipiell landwirtschaftlich nutzen lassen, die sich jedoch (z.B. aufgrund der Form, des Geländeprofils, der Bodenverhältnisse etc.) durch eine übliche Produktionstechnik kaum wirtschaftlich nutzen lassen oder deren Bewirtschaftung von Amts wegen eingeschränkt ist (Natur-, Wasserschutzgebiete u.a.), sind sie „beeinträchtigtes Agrarland".

Auch bei einer Differenzierung innerhalb der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft" (z.B. in höherwertiges, reines und beeinträchtigtes Agrarland) ist der Wert eines so kategorisierten Objekts im Vergleichswertverfahren aus Kaufpreisen von Grundstücken vergleichbarer Qualität oder alternativ aus dem Bodenrichtwert für Flächen der Landwirtschaft abzuleiten.

---

[4] vgl. z.B. GERARDY, T.; MÖCKEL, R.; TROFF, H.; BISCHOFF, B. (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung. 105. Ausgabe 03/2014, Abschnitt 3.3.1, S. 18 f.

[5] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV). Bundesdrucksache 171/10 vom 26.03.2010, S. 40

Differenzierte Bewertung innerhalb des „Bauerwartungslands“

Innerhalb der Entwicklungsstufe „Bauerwartungsland“ ist in der Bewertung nach dem Grad der Sicherheit einer zukünftigen baulichen Nutzung und allen die Erwartung rechtlich und zeitlich beeinflussenden Umstände zu differenzieren. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Qualitätsstufen der Bauerwartung, die auch die Kaufpreise auf dem Grundstücksmarkt prägen.

Als Kriterien der unteren Stufe des Bauerwartungslands sind zu nennen: [6]

- Darstellung als Baufläche oder Baugebiet im Flächennutzungsplan (FNP) oder tatsächliche strukturelle Überprägung einer anderen Darstellung im betreffenden Gebiet bzw. direkt benachbarten Gebieten
- hinreichende Erschließungsmöglichkeit bei baulicher Nutzung hinsichtlich privatem und öffentlichem Verkehr, Ver- und Entsorgung
- keine erheblichen Einschränkungen der baulichen Möglichkeiten durch umfangreiche Baumbestände, Erholungs- oder fachliche Ziele, Bodenbeschaffenheit (insbesondere Grundwasserverhältnisse)
- Ortsrandlage bzw. Heranrücken von Baugebieten oder Infrastruktureinrichtungen
- günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen (z.B. positive Bevölkerungsentwicklung, ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung, Bedarf an Wohnbau-, Gewerbe- und Industrieflächen).

Kriterien der oberen Stufe des Bauerwartungslands sind:

- Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche bzw. Baugebiet
- ggf. liegt ein regionaler Raumordnungsplan, ein städtebauliches Konzept (§ 171b BauGB) oder ein Stadtumbauvertrag (§ 171c BauGB) mit jeweils starken Hinweisen für einen Bedarf an Bauland vor
- keine wesentlichen Hindernisse zur Billigung eines Bebauungsplanentwurfs durch Stadt- bzw. Gemeinderat

---

[6] vgl. z.B. GERARDY, T.; MÖCKEL, R.; TROFF, H.; BISCHOFF, B. (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung. 90. Ausgabe 6/2010, Abschnitt 3.1.3, S. 14 ff.

- Bauleitplanung mit hoher Wahrscheinlichkeit einer zukünftigen Bebauung (z.B. Planungsstand eines Bebauungsplans nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB oder der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
- keine das Verfahren gefährdende Einwände gegen eine Bebauung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB).

3 Beschreibung des Bewertungsobjekts

3.1 Lage

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 974/3 befindet sich in der Gemarkung Hausham. Diese liegt in der gleichnamigen Gemeinde und mithin im zentralen Bereich des Landkreises Miesbach. Die Lageverhältnisse können auch der Anlage 1, Blätter 1 bis 3, entnommen werden.

Die Fahrentfernungen betragen

- zur östlich gelegenen Bundesstraße B 307 ca. 850 m,
- zum Bahnhof Agathariedca. 1,7 km,
- ins Zentrum der Gemeinde Hausham (Rathaus) ca. 3,1 km,
- zur nördlich gelegenen Bundesstraße B 472 ca. 3,4 km,
- zum Landratsamt Miesbach ca. 4,6 km,
- zur westlich gelegenen Bundesstraße B 318 ca. 6,7 km,
- zur Autobahnanschlussstelle „Irschenberg“ an der A 8 ca. 12 km,
- ins Zentrum der Landeshauptstadt München (Marienplatz) ca. 50 km.

Die Gemeinde Hausham zählt zu den größeren Kommunen im Landkreis Miesbach. In den letzten Jahrzehnten ist die Einwohnerzahl der Gemeinde auf knapp 8.200 Personen gestiegen.[7] Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Statistik wird für Hausham bis zum Jahr 2039 ein Anstieg der Einwohnerzahl um + 3,5 % prognostiziert, während für den Landkreis Miesbach mit einem Anstieg von etwa 2,2 % gerechnet wird.[8]

---

[7] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Statistik kommunal 2025. Gemeinde Hausham 09 182 119. URL: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2025/09182119.pdf

[8] vgl. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Demographiespiegel für Bayern. Gemeinde Hausham Berechnungen bis 2039. URL: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09182119.pdf sowie
vgl. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043. Demographisches Profil für den Landkreis Miesbach. URL:

Ferner gibt die Kommunalstatistik zum Stand 30.06.2024 für Hausham insgesamt knapp 3.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. gut 2.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von rd. 1.100 Personen an. Nach aktuellstem Stand wurden 60 ortsansässige Betriebe erfasst.[9] Die Umsatzsteuerstatistik weist 375 Steuerpflichtige aus.

Die Arbeitslosenquote beträgt im Landkreis Miesbach 3,1 % und liegt damit leicht unter mit dem bayerischen Mittel von ca. 4,2 %.[10] Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen für 2021 einen Kaufkraftindex von 131 Punkten für den Landkreis Miesbach, welcher damit deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt von 100 Punkten liegen.

Allgemein befindet sich die Gemeinde Hausham durch die räumliche Nähe zur Kreisstadt Miesbach in einer wirtschaftlich leistungsstarken Region. In Verbindung mit den Kommunen des Landkreis Miesbach sind für die Gemeinde Hausham alle wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden und es steht soziale, medizinische und kulturelle Infrastruktur zur Verfügung.

Die Mikrolage des gegenständlichen Grundstücks ist in Anlage 1, Blätter 4 bis 6, abgebildet. Sie ist wie folgt zu charakterisieren:

- Das gegenständliche Flurstück Nr. 974/3 befindet sich südwestlich der Stadt Miesbach sowie nordwestlich der Ortschaft Hausham.
- Dort ist das Flurstück etwa 700 m westlich der Ortschaft Tratberg sowie 550 m nördlich der Staatstraße ST2076 gelegen.
- In geringer Entfernung verläuft östlich des Bewertungsobjektes der Fehnbach, ein hiesiges Fließgewässer und mithin linker Zufluss der Schlierach, welche in die Mangfall mündet.

---

https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09182.pdf

[9] verarbeitendes Gewerbe sowie Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden mit im Allg. 20 oder mehr Beschäftigten, landwirtschaftliche Betriebe, Bauhauptgewerbe, Beherbergungsbetriebe

[10] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FAMILIE, ARBEIT UND SOZIALES: Arbeitsmarktpolitik. Bayerns Arbeitsmarkt im März 2026. URL: https://www.stmas.bayern.de/arbeit/index.php

- Etwa 200 m südöstlich des Flurstücks befindet sich die Einzelsiedlung Haslrain. Unmittelbar nordwestlich des Flurstücks befindet sich die Einzelsiedlung Fehn.
- Unmittelbar südöstlich des Grundstücks grenzt die Kreisstraße MB21 (Fehnbachstraße) an das Flurstück. Die Straße verläuft Richtung Südwesten und mündet in die Staatsstraße ST2076. Südwestlich des Bewertungsobjekts grenzt ferner eine kleine Verbindungsstraße, welche die hiesigen Einzelsiedlungen an die Fehnbachstraße anbindet. Das gegenständliche Flurstück kartiert unmittelbar nördlich der Mündung beider Straßen.
- Das weitere Umfeld ist überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, diverser Einzelsiedlungen und Weilern sowie der beginnenden Bebauung der Ortschaft Tratberg geprägt.

3.2 Grundbuch

Das gegenständliche Grundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Hausham am Amtsgericht Miesbach (Bl. 5391). Dort sind die in Tabelle 1 aufgeführten Daten vermerkt.

Tabelle 1: Grundbuchdaten

Fl.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
Gemarkung Hausham		
974/3	Flur Fehn, Ödland, Landwirtschaftsfläche	3.077 m²

Quelle: Eigene Darstellung gem. Grundbuch von Hausham, Bl. 5391, Abdruck vom 06.02.2025

In der Abteilung II sind folgende Lasten und Beschränkungen vermerkt:

- **Wasserleitungsrechte**

  „Wasserleitungsrecht für Gemeinde Hausham; gemäß Bewilligung vom 04.09.1924; […]“

  „Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 979 (BVNr. 1 Blatt 1163) -im Bestand vor Vollzug des VN 7/54-; gemäß Bewilligung vom 04.09.1924; […]“

  Hinsichtlich des Wasserleitungsrechts der Gemeinde Hausham liegen dem Unterzeichner Auskünfte vor. Nach Angaben der Gemeinde Hausham verläuft eine Wasserleitung im südöstlichen Bereich des Flurstücks und mithin parallel

der Kreisstraße MB21. Der Verlauf der Wasserleitung wird in Anlage 1, Blatt 10 dargestellt. Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen bemisst sich der auf Fl.Nr. 974/3 befindliche Abschnitt der Wasserleitung auf eine Länge von etwa 80 m.

Über das Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 979 liegen dem Unterzeichner keine Bewilligungsurkunden und mithin keine näheren Angaben über das Bestehen bzw. die Lage der Wasserleitung vor. Über den Verlauf einer etwaigen Wasserleitung kann der Unterzeichner nur mutmaßen. Mit Blick auf das berechtigte Flurstück handelt es sich vermutlich nur um eine Versorgungsleitung eines Endverbrauchers.

- **Stromleitungsrechte**

  „Stromleitungs- und Mastaufstellungsrechtrecht für Isar-Amperwerke AG, München gemäß Bewilligung vom 07.09.1967; […]“

  „Starkstromleitungsrecht (20-kV-Kabelleitung zwischen TH 4565 Fehnstr. und TH 2981 Fehn am Bach und TH 4562 Resch am Bach) für die E.ON Bayern AG, Regensburg; gemäß Bewilligung vom 02.01.2009 […]“

  Hinsichtlich der oben aufgeführten Starkstromleitungsrechte liegen dem Unterzeichner telefonische Auskünfte von der Bayernwerk Netz GmbH vor. Demnach bestehen die beiden oben aufgeführten Rechte im Grundbuch, jedoch sind diese nach Auskunft der Bayernwerk Netz GmbH löschungsreif. Der Unterzeichner geht daher von keinem Werteinfluss aus.

- **Geh- und Fahrtrechte**

  „Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 965/6 (BVNr. 3 Blatt 959); gemäß Bewilligung vom 25.02.1954; […]“

  „Gehrecht und Fahrtrecht mit land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeugen für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 965 (BVNr. 3 Blatt 5390); gemäß Bewilligung vom 11.09.2001 […]“

  „Gehrecht und Fahrtrecht mit land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeugen für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 967 (BVNr. 5 Blatt 5390); gemäß Bewilligung vom 11.09.2001 […]“

  „Gehrecht und Fahrtrecht mit land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeugen für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 974/1 (BVNr. 1 Blatt 2674); gemäß Bewilligung vom 11.09.2001 […]“

Mit Blick auf die vorhandenen Geh- und Fahrtrechte liegen dem Unterzeichner keine Bewilligungsurkunden oder ähnliche Angaben vor, welche eine detaillierte Einschätzung der Rechte ermöglichen. Am Ortstermin konnte der Unterzeichner keine Fahrspuren bzw. Wege auf dem gegenständlichen Flurstück feststellen.

In Abteilung II ist ferner die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen.

Die Abteilung III des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird jedoch von einer Freistellung und mithin einem unbelasteten Zustand ausgegangen.

3.3 Grundstücksform und Relief

Hinsichtlich des bewertungsgegenständlichen Flurstücks kann eine unregelmäßige Formgebung beschrieben werden. Das Grundstück ähnelt der Formgebung eines Dreiecks, verfügt jedoch über mehrere Kupierungen bzw. Abwinkelungen (vgl. Anlage 1, Blatt 6).

An der Fehnbachstraße verfügt das gegenständliche Flurstück über eine Länge von etwa 80 m, bei einer Grundstückstiefe von etwa 6 m bis ca. 71 m.[11]

Das Gelände weist eine Hangneigung von etwa 4 % (stellenweise etwa 5 %) in Richtung Nordosten auf (vgl. Anlage 1, Blatt 7).

3.4 Standortverhältnisse und Böden

Aus Perspektive einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sind neben der Lage insbesondere die Zusammensetzung und der Zustand der Böden von Bedeutung.

[11] Angaben nach eigenen planimetrischen Ausmessungen.

Aus kulturhistorischer Sicht befindet sich das Flurstück im Tölz-Miesbacher Oberland. „Das Tölz-Miesbacher Oberland hebt sich […] durch den größeren Abwechslungsreichtum seines Voralpenbereichs ab, der sich in mehrere Talräume von teils spezifischer Eigenart untergliedert.“[12] Dabei kann eine deutliche Differenzierung zwischen dem Mangfallgebirge, den Voralpen um Tegernsee und Schliersee sowie voralpenländisches Hügel- und Moorland vorgenommen werden.[12]

Der Standort zeichnet sich durch Jahresdurchschnittstemperaturen von ca. 8,4°C bis 10,2°C aus.[13] Die Jahresniederschläge reichen von ca. 950 mm bis 1600 mm.[14]

Das Grundstück befindet sich nach der Übersichtsbodenkarte in einem breiten Ausläufer mit einem „Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig“.

Nach den Ergebnissen der amtlichen Bodenschätzung wurde das Grundstück im Grünlandschätzungsrahmen erfasst (vgl. Anlage 1, Blatt 8). Allgemein liegt ein Lehmboden mit durchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit vor (Klassifizierung BodSchätzG[15]: LIIb2 52/48).

3.5 Nutzung

Das Grundstück wird im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung mehrheitlich als Grünland verwendet (vgl. Anlage 2). Lediglich der südwestliche Bereich des Grundstücks ist mit einer kleinen, unregelmäßig gepflanzten Baumreihe, respektive einer Baumallee, entlang der angrenzenden Verbindungsstraße bepflanzt. Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen handelt es sich um eine Teilfläche von etwa 200 m².

---

[12] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): Tölz-Miesbacher Oberland. URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/gliederung/doc/56.pdf

[13] AGRARMETEOROLOGIE BAYERN (Hrsg.): Wetterstation Holzkirchen (685 m); verfügbare Jahre 2015 bis 2022 und 2024.

[14] AGRARMETEOROLOGIE BAYERN (Hrsg.): Wetterstation Miesbach; verfügbare Jahre 2020 bis 2022 sowie 2024 und 2025.

[15] BodSchätzG – Bodenschätzungsgesetz i.d.F. v. 20.12.2007 (BGBl. I S. 3150, 3176), zuletzt geändert am 22.12.2023

3.6 Erschließung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte der Unterzeichner durch die angrenzende Fehnbachstraße einen Zugang zum Flurstück feststellen. Das Grundstück ist anhand der gegebenen Zuwegung an das öffentliche Wegenetz angeschlossen.

Eine weitere Straße grenzt südwestlich an das Flurstück an. Die rechtliche Situation (z.B. Wegerechte, etc.) wurde hierzu jedoch vom Unterzeichner nicht überprüft.

3.7 Altlastenkataster

Nach Auskunft des Landratsamts Miesbach besteht für das Flurstück Fl.Nr. 974/3 kein Eintrag im Altlastenkataster bzw. ABuDIS (§ 11 BBodSchG, Art. 3 BayBodSchG).

3.8 Schutzgebiete

Nach der im BayernAtlas-plus hinterlegten Information kartiert das Flurstück im Landschaftsschutzgebiet „LSG ‚Egartenlandschaft um Miesbach'" (vgl. Anlage 1, Blatt 9). Das Schutzgebiet mit der ID „LSG-00611.01" verfügt über eine Fläche von etwa 11.742 ha und umfasst das zentrale bzw. zentralwestliche Gebiet des Landkreises Miesbach.

3.9 Bauleitplanung

Die Bauleitplanung beschreibt das System der Raumordnung auf gemeindlicher Ebene. Dabei ist nach den §§ 5 bis 10 BauGB die vorbereitende von der verbindlichen Bauleitplanung zu unterscheiden:

Die vorbereitende Bauleitplanung beschreibt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung. Die verbindliche Bauleitplanung regelt Art und Maß der Zulässigkeit von Bauvorhaben (z.B. in Form eines Bebauungsplans) für den Bereich einzelner Grundstücke.

Zum Stand der Bauleitplanung liegen dem Unterzeichner Auskünfte des Bauamts der Gemeinde Hausham vor.

Demnach ist das gegenständliche Grundstück im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als **„Fläche für Landwirtschaft“** dargestellt.

Außerdem hat der Unterzeichner die Auskunft erhalten, dass für das Flurstück **kein Bebauungsplan** bestehe. Auch seien **keine darauf gerichteten Planungen vorhanden**.

Nach Auskunft des Landratsamts ist das Grundstück dem **baurechtlichen Außenbereich** zuzuordnen.

3.10 Ableitung der Grundstücksqualität

Folgende Aspekte sind für die Einordnung von Fl.Nr. 974/3, Gmkg. Hausham, wesentlich:

- Die Fläche wird im Wesentlichen als Grünland genutzt. Das Flurstück verfügt entlang einer angrenzenden Verbindungsstraße zudem über eine Baumreihe.
- Das Umfeld ist überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, den Verlauf des Fehnbachs sowie durch diverser Einzelsiedlungen und Weilern geprägt.
- Es besteht durch die angrenzende Kreisstraße MB21 Zugang zum Flurstück.
- Die Fläche befindet sich im baurechtlichen Außenbereich.
- Der FNP stellt den Bereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dar.
- Es bestehen keine verbindliche Bauleitplanung oder darauf gerichtete Planungen.

Das Grundstück ist somit als „**Fläche der Land- oder Forstwirtschaft**“ i.S. von § 3 ImmoWertV zu qualifizieren.

4 Bewertung

4.1 Auswahl der Bewertungsmethode

Zu bewerten ist ein unbebautes Grundstück. Wie in Abschnitt 2 erläutert, ist der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken im Vergleichswertverfahren festzustellen.

4.2 Allgemeines Grundstückspreisniveau

Entsprechend den in Abschnitt 2 erläuterten methodischen Grundsätzen ist der Bodenwert des in Abschnitt 3 beschriebenen Bewertungsobjekts im Vergleichswertverfahren zu bewerten.

In Bayern werden dazu von den an den Landratsämtern eingerichteten Gutachterausschüssen Kaufpreissammlungen geführt. Hierzu werden die Gutachterausschüsse von den Notariaten über Verkäufe informiert. Zusätzlich holen sie Angaben zu den betreffenden Objekten bei den Käufern ein (Fragebogen). Aus den Kaufpreissammlungen können von öffentlich bestellten und beeidigten Sachverständigen bei Nachweis eines berechtigten Interesses Kaufpreise (KP) erfragt werden.

Als Bewertungsgrundlage hat der Unterzeichner deshalb von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Miesbach Kaufpreise erhalten. Sie sind in Tabelle 2 aufgeführt.

Neben den Kaufpreisen mit Angabe der Flächengrößen und Nutzungsarten liegen dem Unterzeichner auch Angaben zur genauen Lage (Fl.Nrn.) sowie ggf. weitere Bemerkungen des Gutachterausschusses zu objektspezifischen Merkmalen vor. Diese können im Gutachten jedoch mit Blick auf den rechtlich gebotenen Datenschutz nur insoweit aufgeführt werden, als dass keine Rückschlüsse auf die konkrete Lage der Vergleichsobjekte und mithin möglicherweise bei deren Verkauf involvierten Personen möglich sind.[16] Die Beschreibung der Vergleichsgrundstücke erfolgt somit nur in anonymisierter Form.

---

[16] vgl. BayGaV – Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch i.d.F. vom 05.04.2005 (GVBl. S. 88), die zuletzt durch die § 1 und § 2 der Verordnung vom 24.05.2022 (GVBl. S. 246) geändert worden ist

Tabelle 2: Kaufpreise

lfd. Nr.	Datum	Fläche m²	Preis €/m²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Dürnbach					
1	02 / 23	233	9,00	Lage unbekannt	-
Gemarkung Gmund a. Tegernsee					
2	12 / 25	6.829	10,00	Gr; regelmäßig geformt; eben; Trinkwasserschutzgebiet	33
Gemarkung Hausham					
3	06 / 22	13.590	11,04	Gr; benachbarte Flste; Flste tlw. mehrteilig; insg. unregelmäßig geformt; tlw. starke Hanglage; Feldgehölze; geringf. Biotope; Wegerecht; Leitungsrecht	35 - 43
4	07 / 22	9.512	14,00	Gr; langgestreckt geformt; eben bis starke Hanglage; Wegerecht; Leitungsrecht	20 - 53
5	06 / 23	3.371	8,90	Gr; ann. regelmäßig geformt; starke Hanglage; Gehölzrandlage; Feldgehölze; geringf. Biotop	37
6	07 / 24	1.017	13,30	Gr; langgestreckt geformt; Hanglage	20
Gemarkung Niklasreuth					
7	07 / 24	13.294	12,41	Gr, W; unregelmäßig geformt Hanglage; geringf. Biotop; absehbare Einschränkung für die ldw. Bewirtschaftung ersichtlich	15 - 46
Gemarkung Niklasreuth, Hundham					
8	06 / 24	12.389	8,02	Gr, W; tlw. verstreute Lage; langgestreckt bis ann. regelmäßig geformt; leichte bis starke Hanglage; Biotope	20 - 51
Gemarkung Schliersee					
9	11 / 22	55	54,55	Gr; vermutl. Teilflächenverkauf; Lage unbekannt; Leitungsrechte	-
10	04 / 24	927	11,42	Gr; Teilflächenverkauf; Flst insg. ann. regelmäßig geformt; Hanglage, Ortsrandlage; Leitungsrecht	36
Gemarkung Tegernsee					
11	05 / 22	2.050	144,39	Gr; ann. regelmäßig geformt; starke Hanglage; Feldgehölze; Biotop; teilerschlossen; Leitungs-, Grabungs- u. Betretungsrecht	20
12	08 / 22	85	117,65	Lage unbekannt; vermutl. Teilflächenverkauf; div. Dienstbarkeiten	-
13	01 / 23	3.698	1.216,87	Gr; unregelmäßig geformt; Hanglage; Hochwasser (HQ 100 und HQ häufig); Feldgehölze; Leitungsrechte	37
14	03 / 24	17.861	2,80	Gr; Flst mehrteilig; unregelmäßig geformt; starke Hanglage; Ortsrandlage; Feldgehölz; Wegerecht; Leitungsrecht	20
Gemarkung Wies					
15	11 / 24	250	80,00	Unland; unregelmäßig geformt; starke Hanglage	39
Gemarkung Wörnsmühl					
16	02 / 24	65	20,00	Gr; Flst mehrteilig; langgestreckt bis ann. regelmäßig geformt; Hanglage; Waldrandlage; Leitungsrecht	32
17	03 / 24	10.120	40,00	Gr bzw. Abbaufläche; regelmäßig geformt; eben bis Hanglage	48
18	05 / 25	3.655	6,98	Gr, langgestreckt geformt; Hanglage	43

Quelle: Eigene Darstellung gem. Auskunft des Gutachterausschusses Miesbach

Die Auswertung der aufgeführten KP erfolgt in mehreren sachlich gebotenen Schritten. Diese lassen sich insbesondere aus § 25 i.V.m § 9 der ImmoWertV ableiten:

„Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen."

„Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen."

Eignung der Vergleichsobjekte

Zunächst ist zu prüfen, ob einzelne Kaufpreise aus der weiteren Analyse ausgeschlossen werden müssen, da sie sich bei Würdigung der Merkmale der jeweiligen Vergleichsobjekte nicht für einen unmittelbaren oder mittelbaren Vergleich mit den Bewertungsobjekten eignen. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Kaufpreise um die Werteinflüsse objektspezifischer Merkmale bereinigt werden müssen:

- KP mit der lfd. Nrn. 5 und 16

  Es handelt sich jeweils um **Waldrandlagen**, bei der vor allem aufgrund der Verschattung mit Ertragsnachteilen zu rechnen ist. Auf dem gesunden Grundstücksmarkt führt dies i.d.R. zu Wertabschlägen.

  Der Unterzeichner nimmt mit Blick auf den Umfang und die Lage des Waldrands eine Korrektur um + 5 % (lfd. Nr. 5) bzw. um + 6 % (lfd. Nr. 16) vor.

- KP mit der lfd. Nrn. 3, 4, 5, 11, 13 und 14

  Die o.g. Grundstücke verfügen über einen wesentlichen Anteil an **Gehölzflächen**, welche in der Regel über einen geringeren Wert als Grünlandflächen besitzen. Der Unterzeichner korrigiert die Kaufpreise mit einer Anpassung von + 11 % (lfd. Nr. 3), + 14 % (lfd. Nr. 4), + 2 % (lfd. Nr. 5), + 12 % (lfd. Nr. 11), + 6 % (lfd. Nr. 13) bzw. + 12 % (lfd. Nr. 14).

- KP mit der lfd. Nr. 2

  Der Unterzeichner hat ein **Trinkwasserschutzgebiet** auf dem beschriebenen Grundstück festgestellt. Zur Sicherstellung der Trinkwasserqualität bedarf es in der Regel weitgehender Einschränkungen. So können beispielsweise die Düngung sowie der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel verboten werden.

  In der Regel erzielen derart geschützte Flächen geringere Kaufpreise auf dem gesunden Bodenmarkt. Der Unterzeichner korrigiert daher die oben genannte lfd. Nr. dem Prinzip der Vorsicht folgend mit einer Anpassung von + 10 %.

- KP mit der lfd. Nr. 7

  Der Unterzeichner hat hinsichtlich der gegenständlichen lfd. Nr. absehbare **Einschränkung für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung** festgestellt.

  Der Unterzeichner korrigiert daher die oben genannte lfd. Nr. dem Prinzip der Vorsicht folgend mit einer Anpassung von + 8 %.

- KP mit der lfd. Nr. 13

  Aufgrund der Nähe zu einem Gewässer ist regelmäßig mit **Hochwasser** zu rechnen. Der Unterzeichner nimmt zur Korrektur des Einflusses einen Zuschlag von + 3 % vor.

- KP mit der lfd. Nrn. 8 und 11

  Hier sind **Biotope** kartiert. Auf dem gesunden Grundstücksmarkt werden aufgrund damit verbundener Nutzungseinschränkungen geringere Kaufpreise gezahlt.

  Aus diesem Grund nimmt der Unterzeichner mit Blick auf den Umfang des jeweiligen Biotops eine Korrektur um + 5 % (lfd. Nr. 8) bzw. um + 3 % (lfd. Nr. 11) vor.

- KP mit der lfd. Nrn. 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 16

  Bei den gegenständlichen KP handelt es sich um Flächen, bei denen der Gutachterausschuss in der übersandten Kaufpreissammlung auf vorhandene **Dienstbarkeit** (z. B. Leitungs-/Wegerechte, etc.) hingewiesen hat. Der Unterzeichner berücksichtigt die rechtlichen Einschränkungen mit einer

pauschalen Wertberichtigung von + 3 % (lfd. Nrn. 3, 4, 11, 12 und 14) bzw. um + 2 % (lfd. Nrn. 9, 10, 13 und 16).

- KP mit der lfd. Nr. 1

  Im vorliegenden Fall konnte der Unterzeichner die **Lage** der o.g. lfd. Nr. nicht eindeutig feststellen. Es kann somit keine Würdigung etwaiger grundstücksbezogener Merkmale erfolgen. Dem Prinzip der Vorsicht folgend sondert der Unterzeichner die lfd. Nr. aus der weiteren Untersuchung aus.

- KP mit der lfd. Nrn. 7 und 8

  Bei den vorliegenden Kaufpreisen handelt es sich um Flächen, welche im Wesentlichen gemischt als Grünland- und Waldfläche verwendet werden. Es liegen somit **Mischpreise** vor, bei denen der Unterzeichner keine Unterteilung zwischen den beiden Nutzungsarten vornehmen kann. Aufgrund der geringen Aussagekraft sondert der Unterzeichner dem Prinzip der Vorsicht folgend die oben genannten lfd. Nrn. aus der weiteren Kaufpreisanalyse aus.

- KP mit der lfd. Nrn. 9, 11, 12 und 13

  Hinsichtlich der **ungewöhnlich hohen Kaufbeträge** für Grünland erscheint es dem Unterzeichner für sinnvoll, die genannten lfd. Nrn. aus der weiteren Untersuchung auszuschließen.

- KP mit der lfd. Nr. 15

  Bei dem vorliegenden Kaufpreis handelt es sich um eine **Unlandfläche**. In der Regel eignen sich Unlandflächen aufgrund ihrer geringeren Nutzungsmöglichkeiten nicht für die Bewertung von Grünlandflächen. Der Unterzeichner sondert daher den vorliegenden Kaufpreis aus der weiteren Analyse aus.

- KP mit der lfd. Nr. 17

  Der Gutachterausschuss Miesbach hat die lfd. Nr. 17 bezüglich der preisbestimmenden Nutzungsart als **Abbaufläche** eingestuft. Weitere Information liegt dem Unterzeichner nicht vor. Im Allgemein eignen sich Abbauflächen für die Bewertung einer Grünlandfläche nicht. Dem Prinzip der Vorsicht folgend sondert der Unterzeichner den vorliegenden Kaufpreis aus der weiteren Analyse aus.

- KP mit der lfd. Nr. 18

  Im vorliegenden Fall stimmt die Flächenangabe des Gutachterausschusses mit den planimetrischen Ausmessungen im BayernAtlas nicht überein. Scheinbar handelt es sich um eine vormals größere Fläche, welche dem Unterzeichner nicht bekannt ist. Aufgrund der Widersprüchlichkeit sondert der Unterzeichner den vorliegenden Kaufpreis aus der weiteren Analyse aus.

Überprüfung etwaiger Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse

Für Vergleichspreise aus früheren Verkaufsfällen ist es grundsätzlich fraglich, ob sie einer Anpassung bedürfen. Eine solche Anpassung ist nach § 9 ImmoWertV geboten, wenn sich die allgemeinen Preisverhältnisse im Zeitablauf geändert haben.

Als Quelle für Daten zur Preisentwicklung kann die veröffentliche Indexreihe des GUTACHTERAUSSCHUSSES MIESBACH herangezogen werden. In der folgenden Abbildung wird der Index für „Landwirtschaftliche Flächen – Grünland“ hierzu dargestellt.

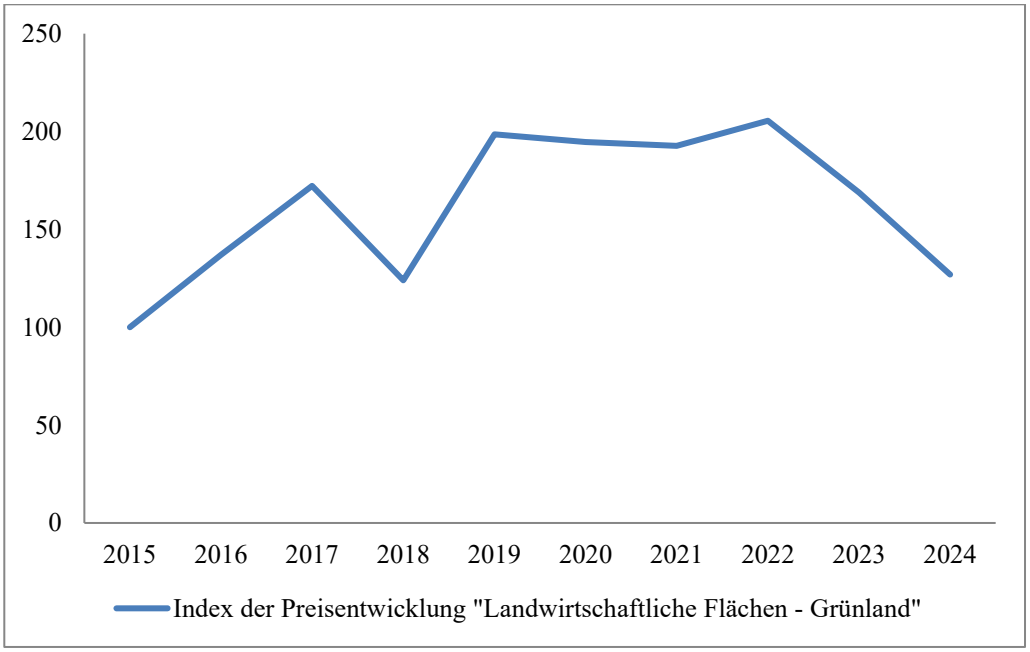


Abbildung 1: Index der Preisentwicklung „Landwirtschaftliche Flächen – Grünland“ im Zeitraum 2015 bis 2024
Quelle: Eigene Darstellung gem. GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS MIESBACH: Miesbach sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten; Daten | Fakten | Trends; Für: 2024

Der Index für Grünlandflächen verhielt sich über die Jahre augenscheinlich sehr unterschiedlich. Im Allgemeinen stieg der Index ausgehend dem Jahr 2015 (Index: 100) bis ins Jahr 2017 (Index: 172,3) und viel anschließend im Jahr 2018 (Index: 124). Im Jahr 2019 stieg der Index wiederum (Index: 198,5). In den folgenden Jahren bis 2022 veränderte sich der Index nur geringfügig. Im Jahr 2023 sank der Index wiederholt (Index: 168,8). Der Abwärtstrend setzte sich anschließend im Jahr 2024 weiter fort (Index: 127,0).

Neben der Indexreihe sind als weitere Quelle die Veröffentlichungen des BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR STATISTIK [17] zu nennen. In Abbildung 2 ist der Verlauf der ermittelten Durchschnittspreise für landwirtschaftliche Grundstücke im Landkreis Miesbach der letzten Jahre dargestellt.

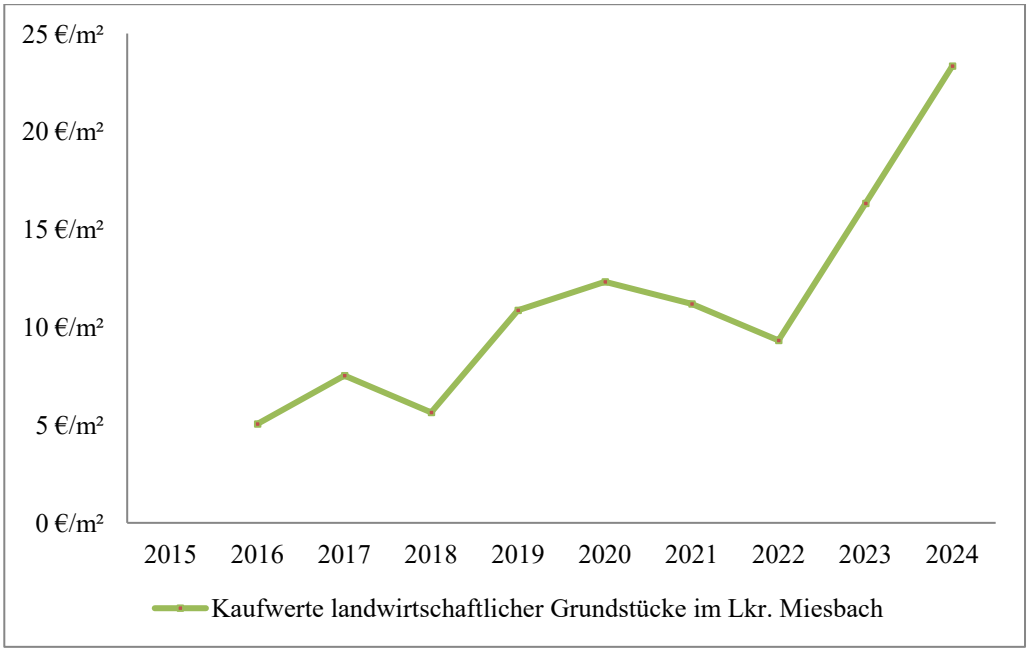


Abbildung 2: Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Landkreis Miesbach im Zeitraum 2016 bis 2024
Quelle: Eigene Darstellung gem. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (Hrsg.): Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern. Reihe M 17 j, div. Jg.;

Für die Jahre 2015 und 2023 wurden vom BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR STATISTIK keine Kaufwerte für den Landkreis Miesbach ausgewiesen. Für das Jahr 2023 konnte jedoch ein interpolierter Wert aus den Jahren 2022 und 2024 abgeleitet werden.

[17] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (Hrsg.): Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern. Reihe M 17 j, div. Jg.;

Nach den Daten des BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR STATISTIK wird augenscheinlich ein ansteigender Trend der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke deutlich. Eine statistische Auswertung durch einen MANN-KENDALL-Test kann für den Landkreis Miesbach im Betrachtungszeitraum einen Trend auf dem 5 %-Konfidenzniveau signifikant nachweisen.

Die Preiseveränderungen für **landwirtschaftliche Grundstücke** sind im Landkreis Miesbach ebenfalls sehr unterschiedlich. Im gesamten Betrachtungszeitraum (von 2016 bis 2024) stiegen die Preise für **landwirtschaftliche Grundstücke** im Landkreis um +21 % p.a., wobei in den letzten fünf Jahren bis 2022 die Preise etwas geringer um +13 % p.a. gestiegen sind. Anschließend erfolgte ab 2022 auf 2024 ein deutlicher Preissprung um +58 % p.a.

In der Gegenüberstellung beider Statistiken können vor allem in den früheren Erhebungsjahren ähnliche Entwicklungen festgestellt werden. Im Zeitraum der Jahre 2016 bis 2019 scheinen sich die Verläufe sehr ähnlich zu verhalten, während im Bereich der Jahre 2019 bis 2022 keine wesentlichen Tendenzen abgeleitet werden können. Im Zeitraum der Jahre 2022 bis 2024 sind konträre Verläufe ersichtlich. Bei näherer Betrachtung beider Statistiken erscheint die Datengrundlage für die Ermittlung des Indexes des GUTACHTERAUSSCHUSSES MIESBACH[18] sowie für die Erhebungen des BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR STATISTIK[19] jedoch gering zu sein. Der GUTACHTERAUSSCHUSS MIESBACH äußert sich in seiner Auswertung hierzu wie folgt: „Die Stichprobe des Datenmaterials ergab, dass eine detaillierte Preisentwicklung dargestellt werden kann“.[20]

---

[18] Anzahl der Kauffälle für die Ermittlung des Indexes des GUTACHTERAUSSCHUSSES MIESBACH: 2015: 3 Kauffälle; 2016: 15 Kauffälle; 2017: 11 Kauffälle; 2018: 17 Kauffälle; 2019: 13 Kauffälle; 2020: 12 Kauffälle; 2021 9 Kauffälle; 2022: 7 Kauffälle; 2023: 16 Kauffälle; 2024: 12 Kauffälle

[19] Anzahl der Veräußerungsfälle für die Ermittlung der Statistik des BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR STATISTIK: 2015: 1 Veräußerungsfall; 2016: 17 Veräußerungsfälle; 2017: 8 Veräußerungsfälle; 2018: 11 Veräußerungsfälle; 2019: 13 Veräußerungsfälle; 2020: 14 Veräußerungsfälle; 2021 8 Veräußerungsfälle; 2022: 8 Veräußerungsfälle; 2023: kein Veräußerungsfall; 2024: 11 Veräußerungsfälle

[20] GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS MIESBACH: Miesbach sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten; Daten | Fakten | Trends; Für: 2024; S. 15

Allgemein hat sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt seit Mitte 2022 stark geändert. Aufgrund der geänderten Zinspolitik der EZB, einem historisch starken Anstieg der Inflation, stark steigender Lebenshaltungskosten und der schwierigen Lage auf dem Weltmarkt ergaben sich oftmals unvorhersehbare Unsicherheiten. Aufgrund der gegensätzlichen Verläufe der beiden Statistiken in den letzten Erhebungsjahren kann der Unterzeichner hieraus keine eindeutige Aussage über die Preisentwicklung treffen.

Um dennoch eine Einschätzung des Grundstücksmarkts im Landkreis Miesbach für Grünlandflächen abgeben zu können, untersucht der Unterzeichner dem Prinzip der Vorsicht folgend die Erhebungen des BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR STATISTIK auf Ebene des Regierungsbezirks Oberbayern. In der folgenden Abbildung ist der Verlauf der ermittelten Durchschnittspreise für landwirtschaftliche Nutzflächen im Regierungsbezirk Oberbayern der letzten Jahre dargestellt.

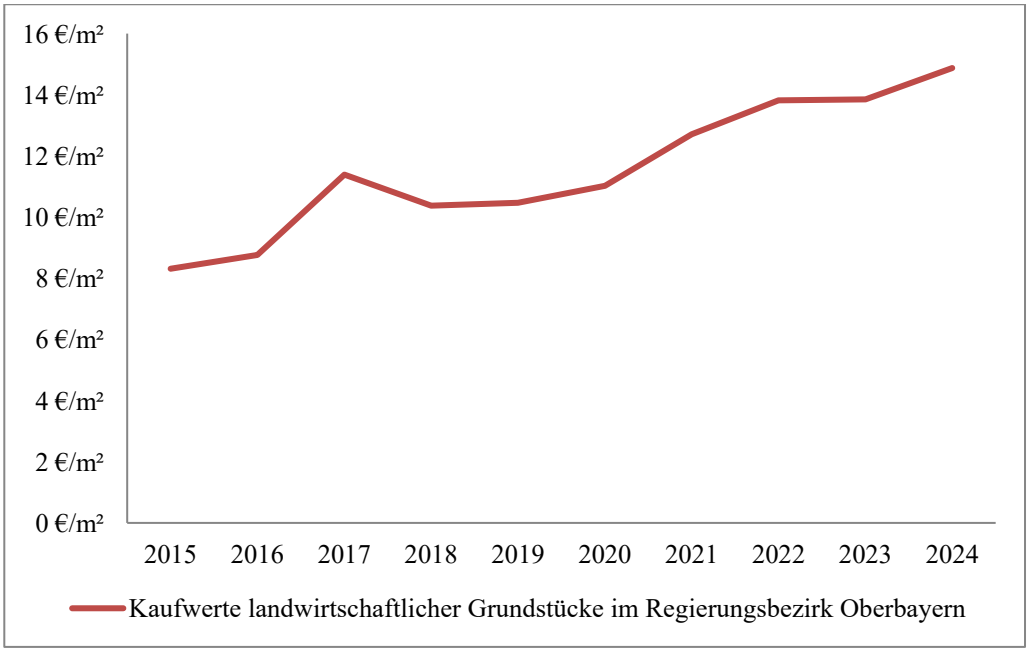


Abbildung 3: Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Regierungsbezirk Oberbayern im Zeitraum 2015 bis 2024
Quelle: Eigene Darstellung gem. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (Hrsg.): Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern. Reihe M 17 j, div. Jg.;

Auch hier wird augenscheinlich ein ansteigender Trend der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke deutlich. Eine statistische Auswertung durch einen MANN-KENDALL-Test kann für den Regierungsbezirk Oberbayern im Betrachtungszeitraum ebenfalls einen Trend auf dem 5 %-Konfidenzniveau signifikant nachweisen.

Nach den Veröffentlichungen des BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR STATISTIK sind die Preise für **landwirtschaftliche Grundstücke** im gesamten Betrachtungszeitraum im Regierungsbezirk Oberbayern um +7 % p.a. gestiegen.[21] In den letzten fünf Jahren bis 2022 sind die Preise ebenfalls um +7 % p.a. und ab 2022 um +4 % p.a. gestiegen. Im Allgemeinen erscheinen dem Unterzeichner diese Wertsteigerungen für Oberbayern schlüssig, da es sich mit der Marktbeobachtung des Unterzeichners deckt.

Da nach den Daten des BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR STATISTIK die Preise für landwirtschaftliche Flächen im Regierungsbezirk Oberbayern dennoch bis zuletzt (2024) gestiegen sind, geht der Unterzeichner vor diesem Hintergrund von sich **nachhaltig verändernden Wertverhältnissen im Sinne des § 9 ImmoWertV** aus und nimmt eine Indexierung der Vergleichspreise vor. Mit Blick auf die o.g. Abbildung wird für **landwirtschaftliche Grundstücke** dem Prinzip der Vorsicht folgend mit einem Preisanstieg von **+4 % p.a.** gerechnet.

Vergleichspreise

Die nach Maßgabe der obigen Erläuterungen korrigierten Werte sind als Vergleichspreise (VGP) in der nachfolgenden Tabelle noch einmal wiedergegeben:

Tabelle 3: Vergleichspreise

lfd. Nr.	**Datum**	**Fläche m²**	**Preis €/m²**	**Nutzung, Lage, sonstiges** (A = Ackerland; Gr = Grünland)	**Bonität** (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Dürnbach					
1	02 / 23	233	~~9,00~~	Lage unbekannt	-
Gemarkung Gmund a. Tegernsee					
2	12 / 25	6.829	*11,15*	Gr; regelmäßig geformt; eben; Trinkwasserschutzgebiet	33

➔ Fortsetzung

[21] von 2015 bis 2024

zu Tabelle 3: Vergleichspreise

lfd. Nr.	Datum	Fläche m²	Preis €/m²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Hausham					
3	06 / 22	13.590	*14,67*	Gr; benachbarte Flste; Flste tlw. mehrteilig; insg. unregelmäßig geformt; tlw. starke Hanglage; Feldgehölze; geringf. Biotope; Wegerecht; Leitungsrecht	35 - 43
4	07 / 22	9.512	*19,04*	Gr; langgestreckt geformt; eben bis starke Hanglage; Wegerecht; Leitungsrecht	20 - 53
5	06 / 23	3.371	*10,65*	Gr; ann. regelmäßig geformt; starke Hanglage; Gehölzrandlage; Feldgehölze; geringf. Biotop	37
6	07 / 24	1.017	*14,24*	Gr; langgestreckt geformt; Hanglage	20
Gemarkung Niklasreuth					
7	07 / 24	13.294	~~12,41~~	Gr, W; unregelmäßig geformt Hanglage; geringf. Biotop; absehbare Einschränkung für die ldw. Bewirtschaftung ersichtlich	15 - 46
Gemarkung Niklasreuth, Hundham					
8	06 / 24	12.389	~~8,02~~	Gr, W; tlw. verstreute Lage; langgestreckt bis ann. regelmäßig geformt; leichte bis starke Hanglage; Biotope	20 - 51
Gemarkung Schliersee					
9	11 / 22	55	~~54,55~~	Gr; vermutl. Teilflächenverkauf; Lage unbekannt; Leitungsrechte	-
10	04 / 24	927	*12,60*	Gr; Teilflächenverkauf; Flst insg. ann. regelmäßig geformt; Hanglage, Ortsrandlage; Leitungsrecht	36
Gemarkung Tegernsee					
11	05 / 22	2.050	~~144,39~~	Gr; ann. regelmäßig geformt; starke Hanglage; Feldgehölze; Biotop; teilerschlossen; Leitungs-, Grabungs- u. Betretungsrecht	20
12	08 / 22	85	~~117,65~~	Lage unbekannt; vermutl. Teilflächenverkauf; div. Dienstbarkeiten	-
13	01 / 23	3.698	~~1.216,87~~	Gr; unregelmäßig geformt; Hanglage; Hochwasser (HQ 100 und HQ häufig); Feldgehölze; Leitungsrechte	37
14	03 / 24	17.861	*3,50*	Gr; Flst mehrteilig; unregelmäßig geformt; starke Hanglage; Ortsrandlage; Feldgehölz; Wegerecht; Leitungsrecht	20
Gemarkung Wies					
15	11 / 24	250	~~80,00~~	Unland; unregelmäßig geformt; starke Hanglage	39
Gemarkung Wörnsmühl					
16	02 / 24	65	*23,54*	Gr; Flst mehrteilig; langgestreckt bis ann. regelmäßig geformt; Hanglage; Waldrandlage; Leitungsrecht	32
17	03 / 24	10.120	~~40,00~~	Gr bzw. Abbaufläche; regelmäßig geformt; eben bis Hanglage	48
18	05 / 25	3.655	~~6,98~~	Gr, langgestreckt geformt; Hanglage	43

Quelle: Eigene Darstellung gem. Auskunft des Gutachterausschusses Miesbach
kursive Preise sind an die Änderung angepasst

Aussonderung ungewöhnlich niedriger oder hoher Preise

Gemäß § 9 ImmoWertV ist anzunehmen, dass „besondere oder persönliche Verhältnisse“ preisbeeinflussend gewirkt haben, wenn „Kaufpreise und andere Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.“

Zur Identifizierung möglicher Ausreißer wendet der Unterzeichner in der Regel einen BOX-PLOT-Test für die Vergleichspreise an. Nach diesem Test konnte die lfd. Nr. 14 als Extremwert i.S. eines sehr niedrigen Wertes sowie die lfd. Nr. 16 als Extremwert i.S. eines sehr hohen Wertes als Ausreißer identifiziert werden.

Spannen und Mittelwerte

Aus den korrigierten Vergleichspreisen ergeben sich folgende Spannen und Mittelwerte:

Tabelle 4: Spannen und Mittelwerte der Vergleichspreise

Nutzung	**Mittelwert**	**Spanne**
Grünland (Ø 5.874 m²; Bonität ca. 36 Punkte)	13,73 €/m²	10,65 €/m² bis 19,04 €/m²

Quelle: Eigene Darstellung

Die Anzahl der verbleibenden Datengrundlage mit sechs Vergleichspreisen ist als gering zu werten.

Bodenrichtwert

Ergänzend zur Vergleichspreisanalyse untersucht der Unterzeichner den zugehörigen Bodenrichtwert.

Für landwirtschaftliche Flächen in der Gemeinde Hausham wurde durch den Gutachterausschuss Miesbach zum 01.01.2024 ein Bodenrichtwert in Höhe von **11,00 €/m²** (Gesamtes Gemeindegebiet) ausgewiesen.

Aktuellere Werte liegen nach Angaben des Gutachterausschusses derzeit noch nicht vor.

Nimmt man analog eine Preisentwicklung mit + 4 % p.a. an, errechnet sich ein auf aktuelle Verhältnisse korrigierter Wert von

$$11{,}00\ €/m^2 \times 1{,}04^{28/12} = 12{,}05\ €/m^2.$$ **rd. 12,00 €/m².**

4.3 Bewertung der Fl.Nr. 974/3, Gmkg. Hausham

Die in Abschnitt 3 beschriebenen Merkmale sind mit Blick auf die in Abschnitt 4.2 untersuchten Vergleichswerte wie folgt zu bewerten:

- Ausgehend vom Mittel der Vergleichspreise legt der Unterzeichner einen Wertansatz in Höhe von rd. 14,00 €/m² zugrunde.

- Das Grundstück wird im Wesentlichen als Grünland genutzt. Die Grünlandfläche (3.077 m²) ist kleiner als das Mittel der Vergleichswerte für Grünland (5.874 m²).

  Eine Abweichung in der Flächengröße legt grundsätzlich eine Wertkorrektur nahe, die erfahrungsgemäß mit zunehmender Grundstücksgröße abnimmt. D.h., Abweichungen sind relativ bedeutend bei kleineren Grundstücken, da die Nachteile bei deren Bewirtschaftung vergleichsweise hoch sind, während die Größenvorteile bei der Bewirtschaftung ohnehin sehr großer Flächen bei derselben absoluten Flächenabweichung meist geringer ausfallen.

  Im vorliegenden Fall ergeben sich nennenswerte Größennachteile gegenüber dem Mittel der Vergleichspreise. Der Unterzeichner geht hierbei von einer Wertkorrektur von - 3 % aus.

- Die Bodengüte mit 48 Punkten liegt deutlich über dem Mittel der Vergleichswerte (36 Punkte) und auch das ebene Geländerelief erscheint vorteilhafter als das Mittel der Vergleichswerte zu sein, während die Formgebung im Vergleich zum Mittel der Vergleichswerte näherungsweise durchschnittlich zu bezeichnen ist. In einer Gesamtschau erachtet der Unterzeichner einen Wertzuschlag von + 10 % für sachgerecht.

- Die Lage im Landschaftsschutzgebiet ist für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht wertprägend.

- Mit Blick auf die vorhandene Wasserleitung erscheint eine Anpassung notwendig. Wird für die etwa 80 m lange Leitung eine Schutzstreifenbreite von insg. 1 m angenommen, lässt sich eine betroffende Fläche von

  80 m x 1 m = 80 m²

  errechnen. Unterstellt man eine Wertminderung von etwa 30 % lässt sich eine Wertanpassung von

  80 m² : 3.077 m² x (- 0,3) = - 0,78 % rd. - 1 % errechnen.

- Für das Leitungsrecht, dessen Verlauf und Umfang nicht bekannt ist, kann der Unterzeichner lediglich eine pauschale Wertberichtigung vornehmen. Der Unterzeichner geht hierbei von einer Korrektur von etwa - 2 % aus.
- Die vorhandenen Geh- und Fahrtrechte können in Ermangelung einschlägiger Unterlagen nur pauschal berücksichtigt werden. Nach der langjährigen Erfahrung des Unterzeichners können hierzu eine Anpassung in Höhe von – 1 % in Ansatz gebracht werden.
- Weiter ist ein Abschlag für das Feldgehölz zu bestimmen. Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen handelt es sich um ein etwa 200 m² großes Gehölz (ca. 6,5 % der Gesamtfläche) entlang einer angrenzenden Straße. Unterstellt man eine Wertminderung von etwa 50 % des Wertansatzes von Grünland, dann ergibt sich für das gesamte Flurstück ein Wertabschlag von etwa - 3 %. Ein etwaiger Wert für den aufstehenden Gehölzbestand ist mit dem Bodenwert abgedeckt.

Auf dieser Gundlage ermittelt sich ein **Verkehrswert** von

14,00 €/m² x 0,97 x 1,10 x 0,99 x 0,98 x 0,99 x 0,97 x 3.077 m² = 42.824,09 €,

gerundet **43.000,00 €**.

5 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten war der aktuelle Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 974/3 der Gemarkung Hausham zu bestimmen. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche im Umland der Gemeinde Hausham.

Hierzu wurde – nach einer ausführlichen Darstellung des methodischen Vorgehens und einer Beschreibung des Bewertungsobjekts – ein Bodenwertansatz aus Vergleichspreisen abgeleitet. Anschließend wurde der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Fläche gemäß der festgestellten Grundstücksqualität ermittelt.

Zu aktuellen Wertverhältnissen stellt der Unterzeichner einen **Verkehrswert** von

43.000,00 €

fest.

München, den 30. April 2026

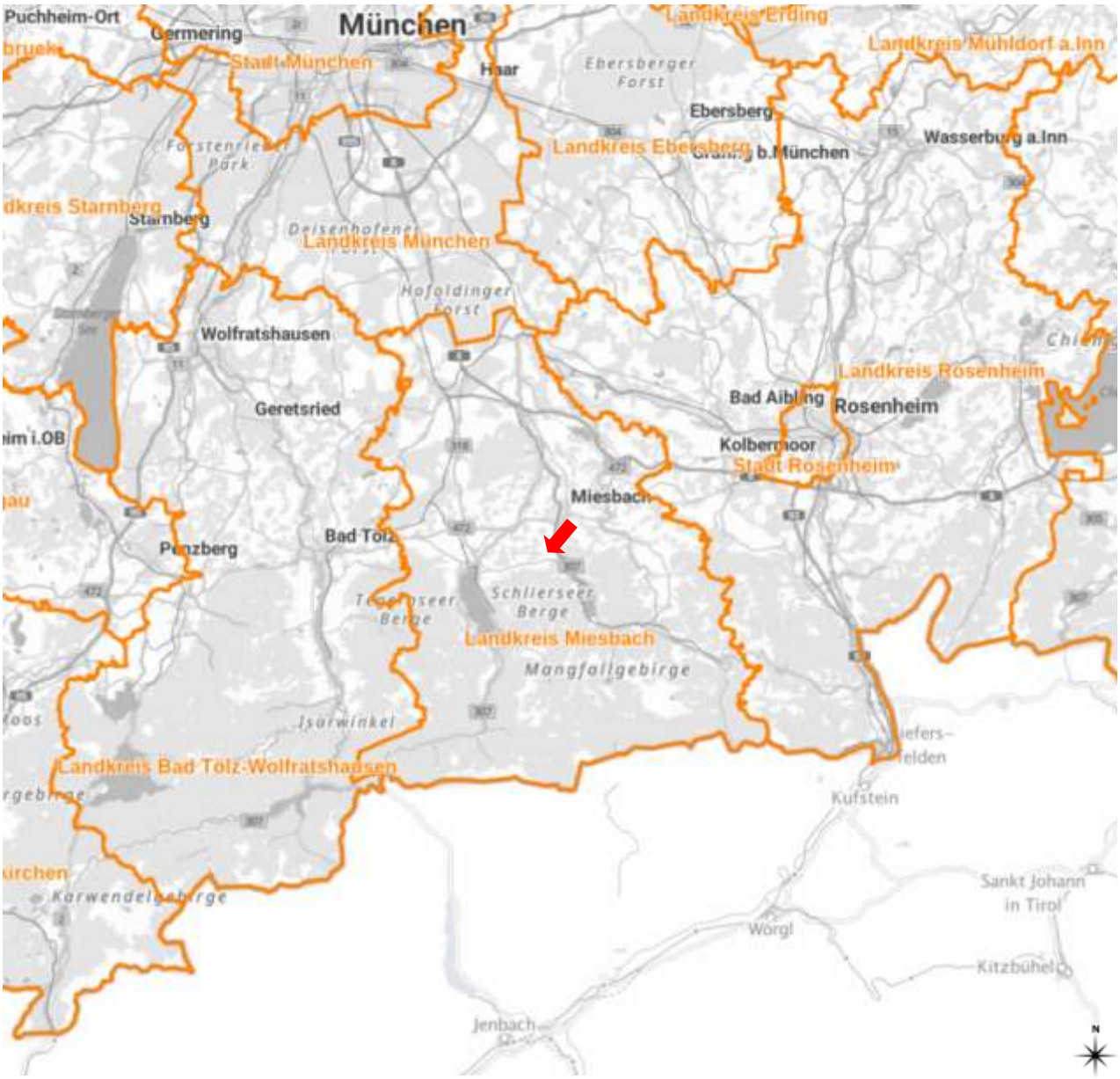
Dr. Dieter Wenzl

Dr. Dieter Wenzl, Dipl.-Ing. agr.
Von der Regierung von Oberbayern öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung, Betriebsplanung und Rechnungswesen
München-Freising

ANLAGEN

BayernAtlas PLUS

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/26

Landkreise

Lage des Bewertungsobjekts

BayernAtlas PLUS

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat



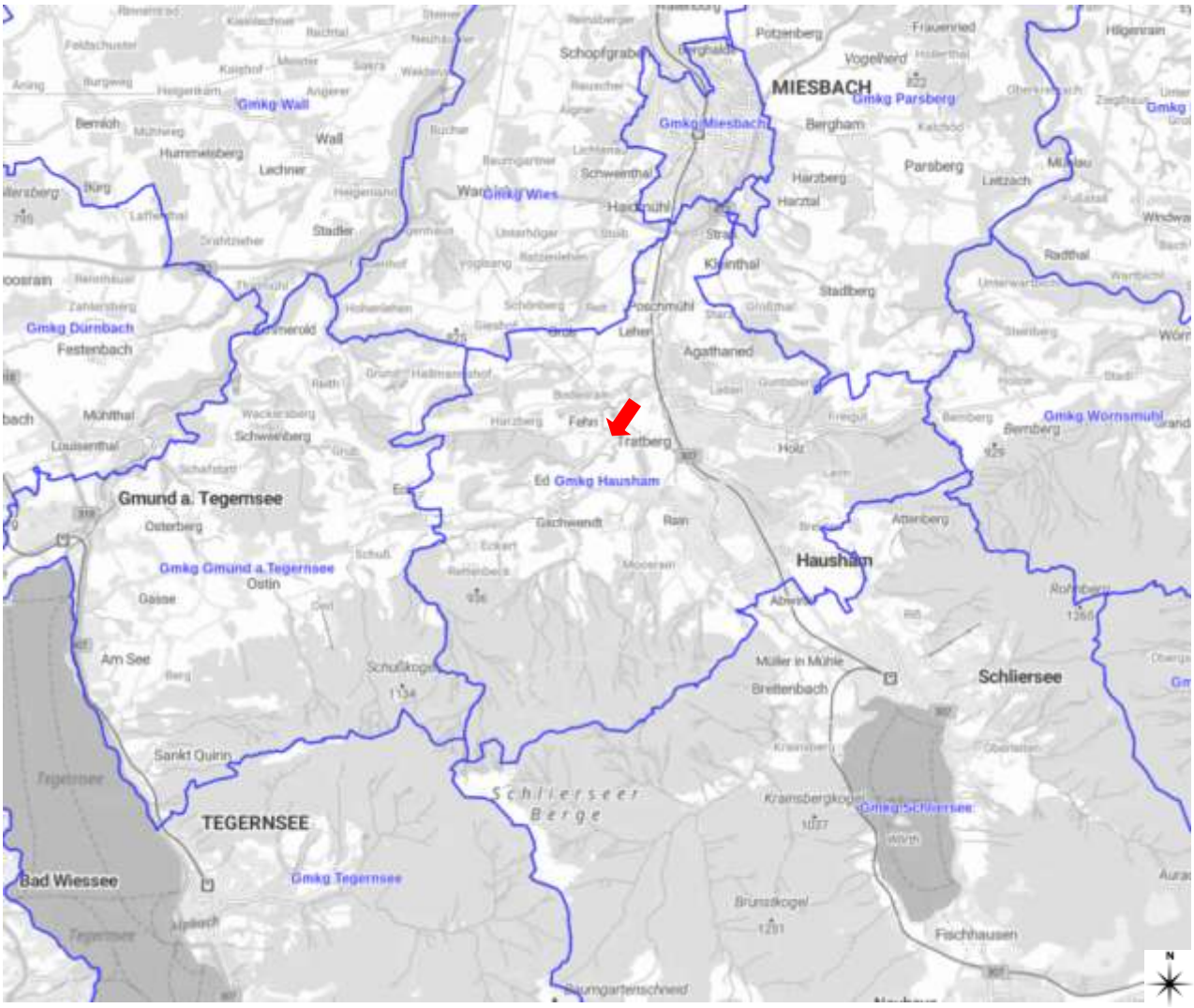
Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/26

Gemeinden

Lage des Bewertungsobjekts

BayernAtlas PLUS

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/26

Gemarkungen

Lage des Bewertungsobjekts

BayernAtlas PLUS

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/26

Bewertungsobjekt

Fl.Nr. 974/3, Gmkg. Hausham

BayernAtlas PLUS

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/26

Bewertungsobjekt

Fl.Nr. 974/3, Gmkg. Hausham

BayernAtlas PLUS

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat



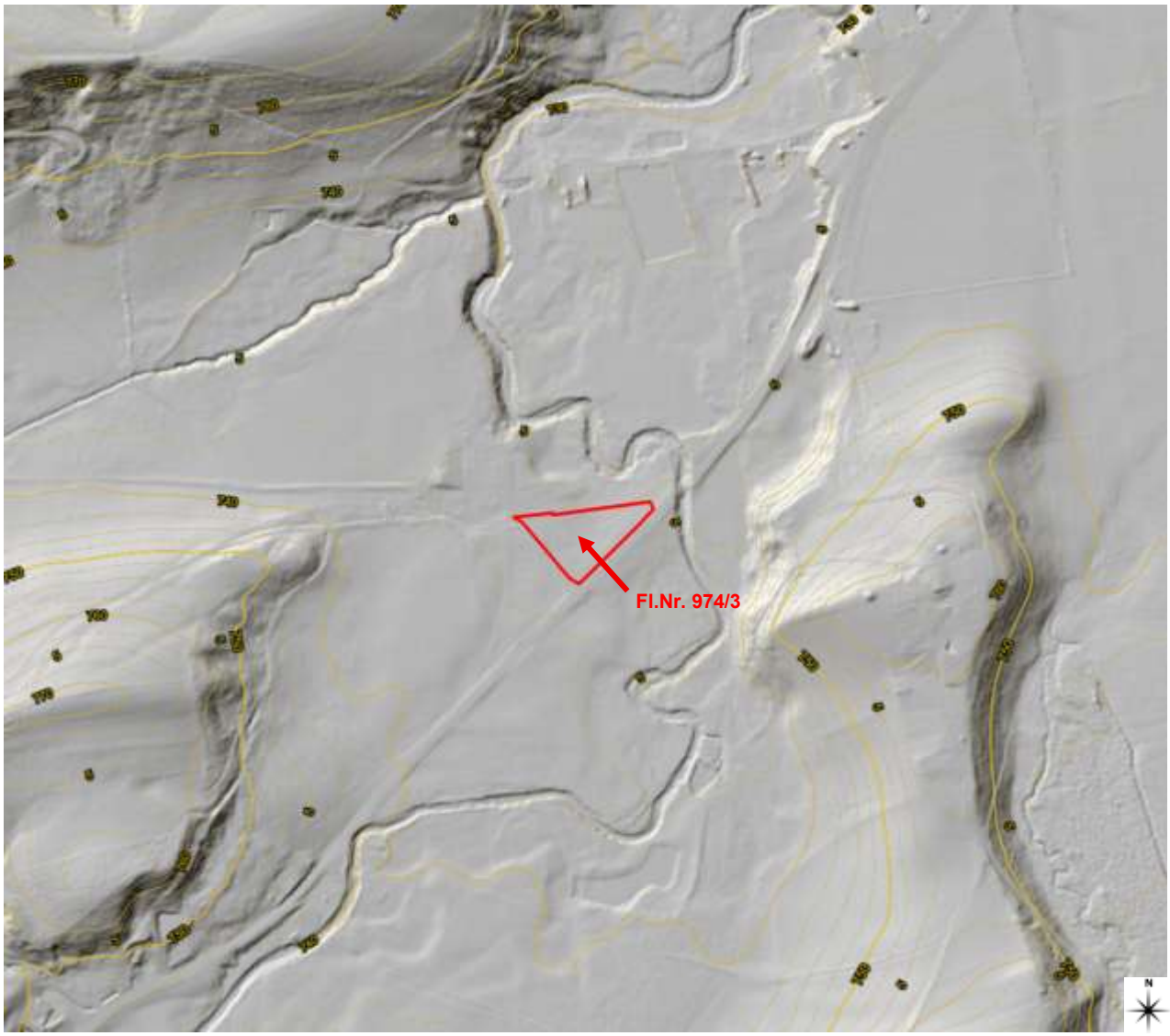
Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/26

Bewertungsobjekt

Fl.Nr. 974/3, Gmkg. Hausham

BayernAtlas PLUS

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/26

Bewertungsobjekt

Digitale Höhenlinienkarte

BayernAtlas PLUS

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat



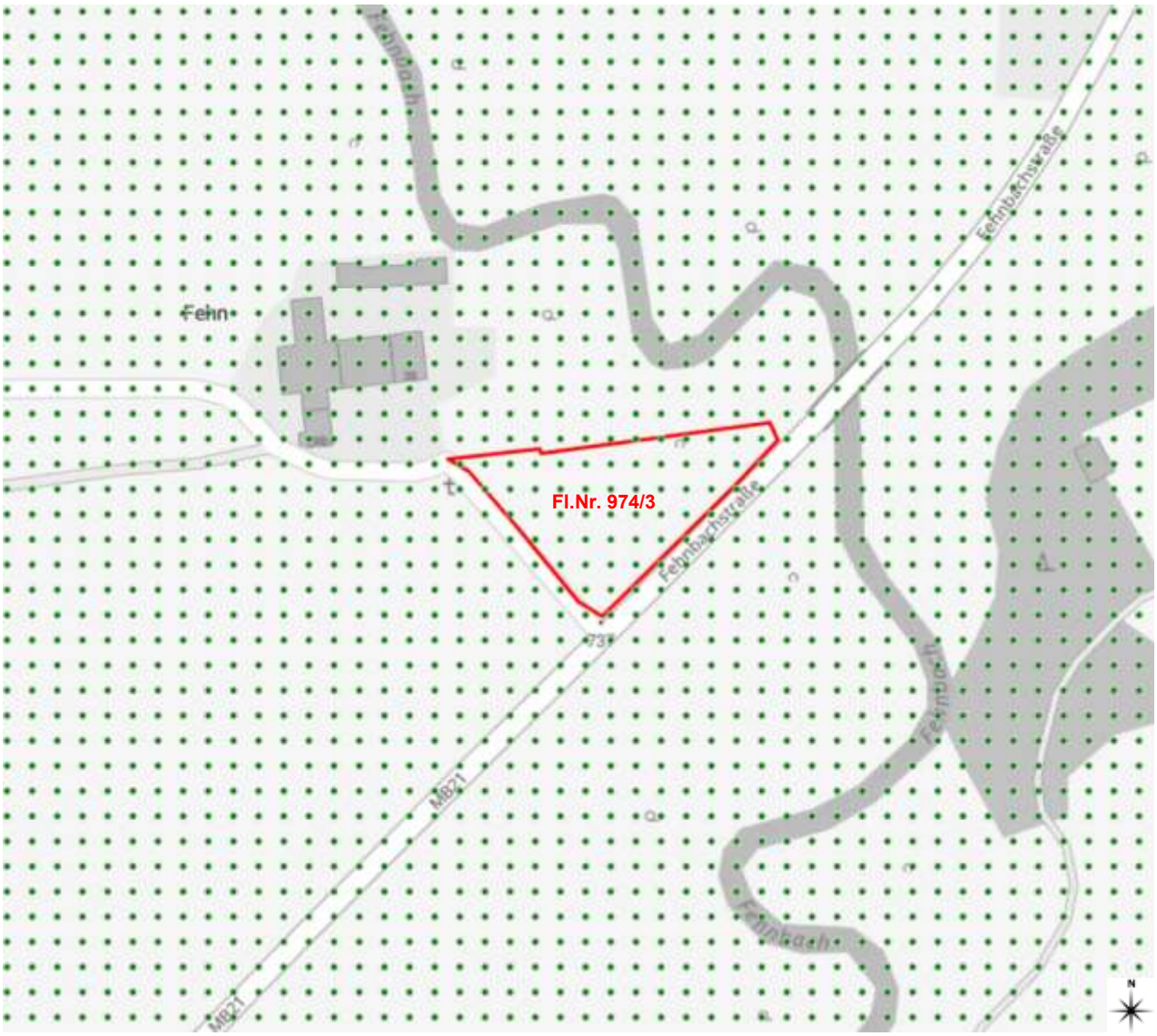
Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/26

Bewertungsobjekt

Amtliche Bodenschätzung

BayernAtlas PLUS

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat



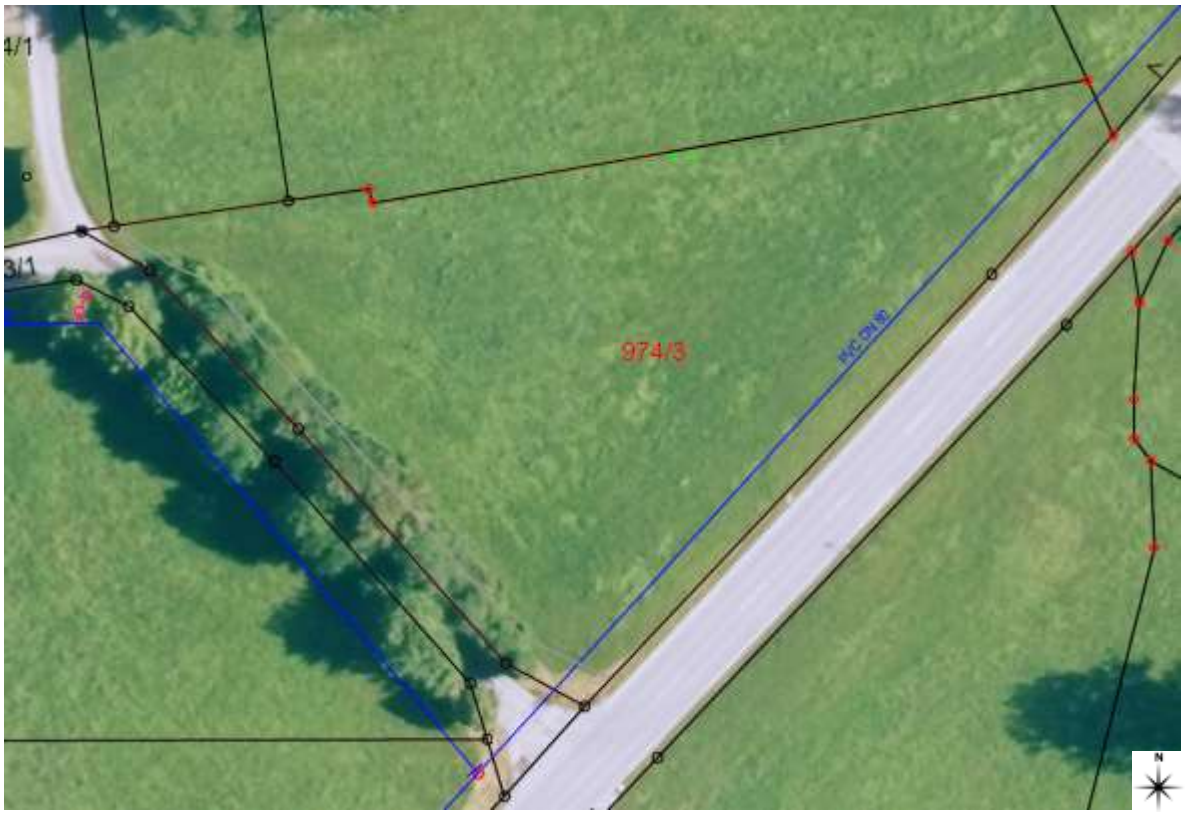
Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 01/26

Bewertungsobjekt

Landschaftsschutzgebiet

Name: LSG "Egartenlandschaft um Miesbach"

ID: LSG-00611.01



Grundlage: Übersandte Unterlagen der Gemeinde Hausham; Kartendienst unbekannt (03/26)

Verlauf der Wasserleitung



Bild 1: Ansicht Fl.Nrn. 974/3, Gmkg. Hausham, Blick Richtung Südosten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 2: Ansicht Fl.Nrn. 974/3, Gmkg. Hausham, Blick Richtung Südosten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 3: Ansicht Fl.Nrn. 974/3, Gmkg. Hausham, Blick Richtung Nordosten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 4: Ansicht Fl.Nrn. 974/3, Gmkg. Hausham, Blick Richtung Nordwesten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme