

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Walter Blank · Dipl.-Ing. agr. · Parkweg 3 · 85609 Dornach

Von der Regierung von Oberbayern öffentlich bestellter und beeideter
Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Telefon: 089 / 94 50 00 73

E-Mail: buero.blank@t-online.de

Telefax: 089 / 94 50 00 75

GUTACHTEN über den Verkehrswert von:

Gemarkung Obersöchering, Flst. Nr. 1495
Außenbereich Landwirtschaft



2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Örtliche Lage: Etwas mehr als einen Kilometer östlich der Ortschaft Obersöchering, nördlich angrenzend an die Bundesstraße B 472

Verwendungszweck: Amtsgericht Weilheim i. OB, Az.: 1 K 31/24,
Teilungsversteigerung

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 05.08.2025



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag und Unterlagen	3
2.	Angaben zum Objekt	4
2.1	Grundbuchstand	4
2.2	Örtliche und räumliche Situation	4
2.3	Planungsrechtliche Beurteilung	6
2.4	Bodenschätzung	7
3.	Wertermittlung.....	8
4.	Schlusswort.....	10
Anlage 1:	Ausschnitt aus der Übersichtskarte	11
Anlage 2:	Ausschnitt aus der Flurkarte (Luftbild)	12
Anlage 3:	Bilddokumentation Flurstück Nr. 1495, Gemarkung Obersöchering	12

Dieses Gutachten besteht aus 12 Seiten einschließlich Anlagen und Anhang.



1. Auftrag und Unterlagen

- (1) **Auftraggeber:** Amtsgericht Weilheim i. OB, Az.: 1 K 31/24,
Abteilung für Vollstreckungssachen;
- (2) **Auftrag:** Ermittlung des Verkehrswerts von:
Flurstück Nr. 1495, Gemarkung Obersöchering,
- (3) **Zweck des Auftrags:** Teilungsversteigerung
- (4) **Datum des Auftrags:** 28. Mai 2025
- (5) **Unterlagen:**
- Schätzungsanordnung vom 28.05.2025
 - Unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuchs von
Obersöchering, Band 30, Blatt 1090,
Amtsgericht Weilheim i. OB, vom 24.05.2024;
 - Digitales Kartenmaterial der Bayerischen Vermes-
sungsverwaltung (Kartenstand 05.08.2025);
- (6) **Recherchen:**
- Landratsamt Weilheim i. OB, Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises;
 - Gemeindeverwaltung Obersöchering (Verwaltungs-
gemeinschaft Habach);
 - BayernAtlasPlus der Bayerischen Vermessungsver-
waltung;
- (7) **Qualitäts- und Bewer-
tungsstichtag:** 05.08.2025
- (8) **Objektbesichtigung:** Am 18.08.2025 durch den Sachverständigen; den Betei-
ligten wurde die Gelegenheit zur Teilnahme gegeben.
Teilgenommen haben:
Anonymisiert!



2. Angaben zum Objekt

2.1 Grundbuchstand

Eigentümer gemäß Grundbuch:

Anonymisiert!

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

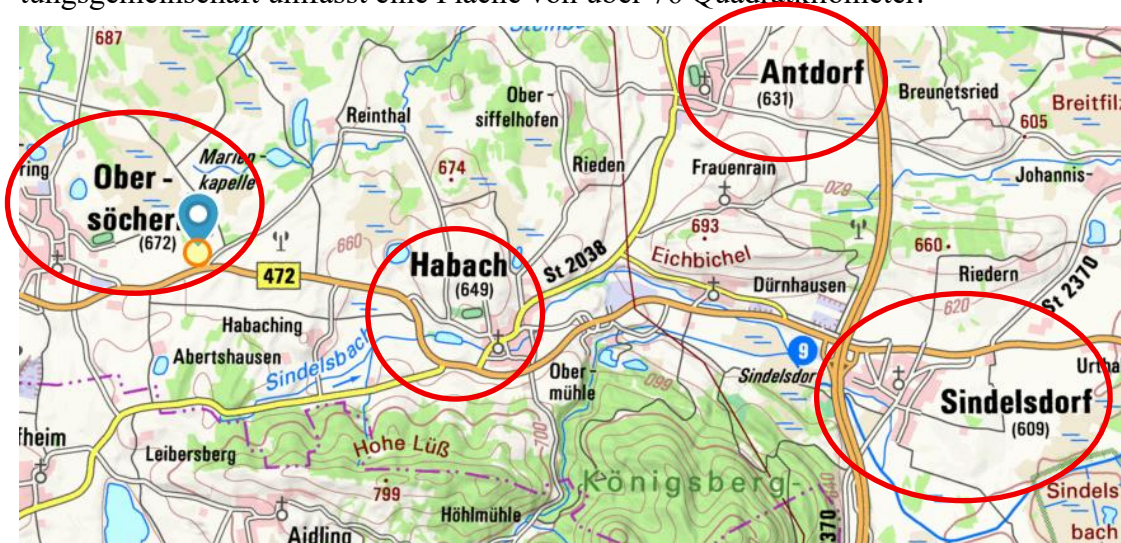
Keine wertrelevanten Eintragungen;

2.2 Örtliche und räumliche Situation

Die **Gemeinde Obersöchering** liegt im Pfaffenwinkel, etwa 50 Kilometer südwestlich von München und 12 Kilometer südöstlich der Kreisstadt Weilheim im Regierungsbezirk Oberbayern. Durch den Süden der Gemeinde und südlich an ihrem Hauptort vorbei verläuft die Bundesstraße B 472 und mündet im Westen in die nord-südwärts verlaufende Bundesstraße B 2.

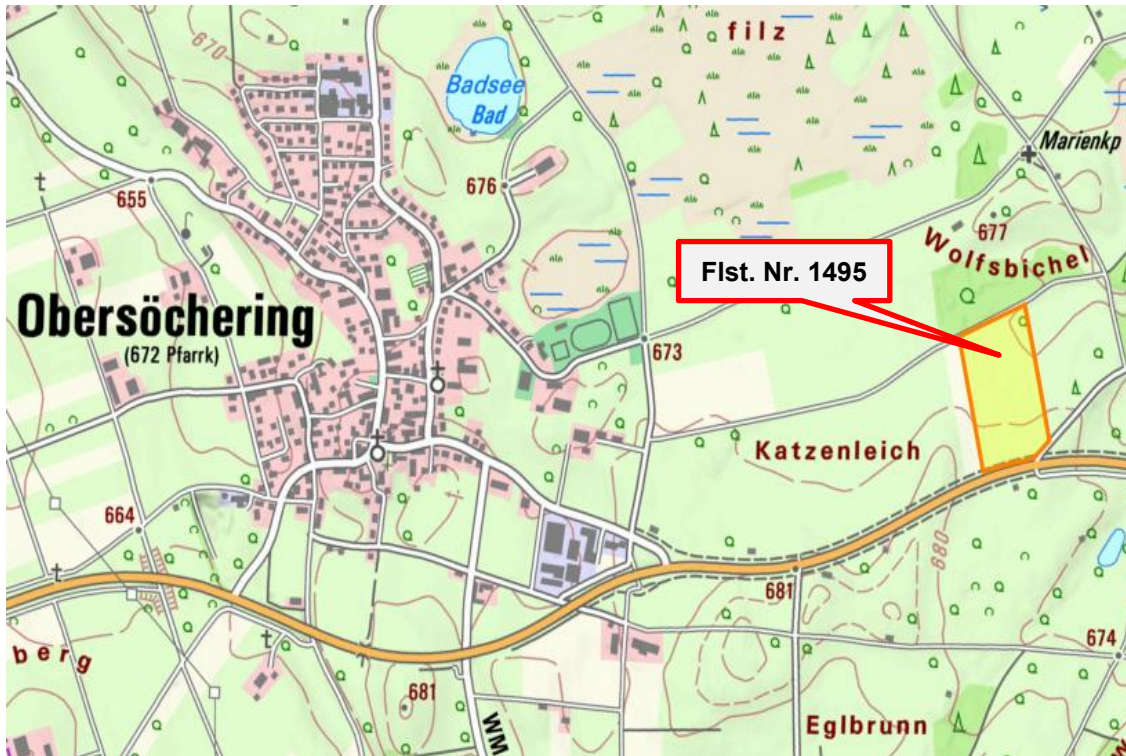
Im Zuge der Gemeindegebietsreform trat Obersöchering 1978 als weiterhin selbständige Gemeinde der neu gegründeten Verwaltungsgemeinschaft Habach bei. 1981 wurde der Gemeindeteil Egenried von der Gemeinde Eberfing nach Obersöchering umgliedert. Die Verwaltungsgemeinschaft hat ihren Sitz in Habach (Hofmark 1, 82392 Habach) und besteht aus den Mitgliedsgemeinden Antdorf (1.356 Einwohner), Habach (1.127 Einwohner), Obersöchering (1.565 Einwohner) und Sindelsdorf (1.206 Einwohner).

Die Gesamt Einwohnerzahl beträgt knapp 5.300 (01.01.2024). Das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft umfasst eine Fläche von über 76 Quadratkilometer.





Das hier zu beurteilende Flurstück befindet sich etwas mehr als einen Kilometer östlich der Ortschaft Obersöchering und grenzt mit seiner südlichen Grundstücksgrenze an die Bundesstraße B 472.



Bei dem Flurstück Nr. 1495, Gem. Obersöchering, handelt es sich um reines Grünland (rein landwirtschaftliche Nutzung) in der Lage Katzenleich.

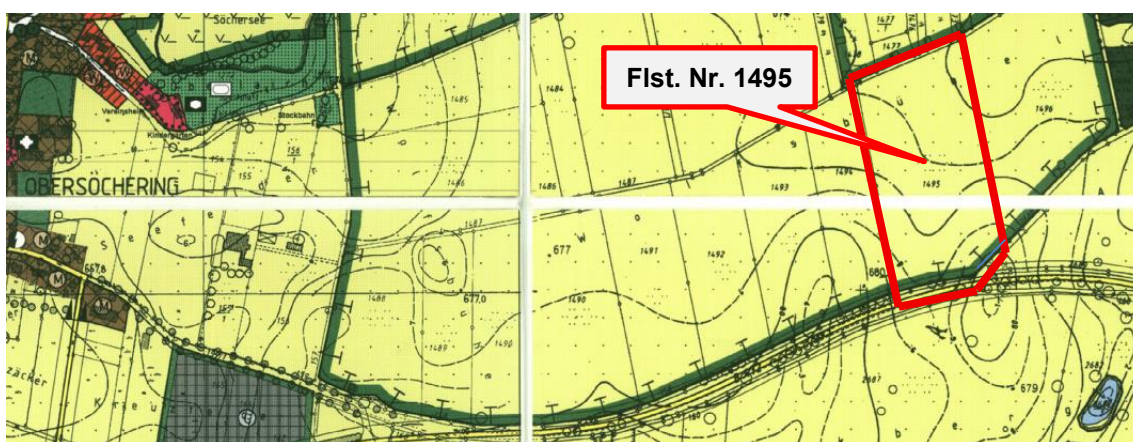


2.3 Planungsrechtliche Beurteilung

Für die Gemeinde Obersöchering existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Er hat Rechtskraft seit 23.04.2001.

Das hier zu beurteilende Flurstück liegt nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Habach im Außenbereich in landwirtschaftlicher Flur und ist dort als Grünland dargestellt. Auch längerfristig ist keine Hoffnung auf eine höherwertige, außerlandwirtschaftliche Nutzung erkennbar.

Flächennutzungsplan:





2.4 Bodenschätzung

Das hier zu beurteilende Flurstück hat folgende Bodenschätzungsdaten:

Seine Bodengüte untergliedert sich in zwei verschiedene Bereiche (oben / unten):

	Bodenschätzungsflächen	
	Kulturart	Grünland(Gr)
	Bodenart	Moor mit Lehm(MoL)
	Zustands-/ Bodenstufe	Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden(-)
	Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserverhältnisse	Klimastufe 7,9° - 7,0° C(b) - Wasserstufe(2)
	Boden-/ Grünlandgrundzahl	36
Acker-/ Grünlandzahl	32	
<hr/>		
Bodenschätzungsflächen		
Kulturart	Grünland(Gr)	
Bodenart	Lehm(L)	
Zustands-/ Bodenstufe	Bodenstufe(II)	
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserverhältnisse	Klimastufe 7,9° - 7,0° C(b) - Wasserstufe(2)	
Boden-/ Grünlandgrundzahl	50	
Acker-/ Grünlandzahl	45	

Beim unteren Bereich handelt es sich um einen Lehm Boden, oben befindet sich ein Moorboden mit Lehmanteil.

Das gesamte Grundstück ist seit langer Zeit drainiert. Die Drainage funktioniert offensichtlich auch heute noch.

Das Grundstück eignet sich aber nur zur Grünfüttertergewinnung, wobei das obere Teilstück wegen des Moorcharakters zu einer besonders starken Unkrautbildung neigt.



3. Wertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim – Schongau hat zum Stichtag 01.01.2024 für land- und forstwirtschaftliche Flurstücke in dem zu beurteilenden Bereich einen Bodenrichtwert von 8,50 € je Quadratmeter ermittelt. Dem liegt eine durchschnittlichen Flächengröße von einem Hektar und eine Grünlandzahl von 40 zugrunde.

In diese Bodenrichtwertermittlung fanden alle bekannt gewordenen Vergleichswerte Eingang, die in den Jahren 2022 und 2023 angefallen sind.

In der Kaufpreissammlung sind aber keinerlei Vergleichswerte vorhanden, die zumindest für einen indirekten Vergleich mit dem zu beurteilenden Flurstück infrage kämen.

Deshalb wird zunächst versucht, entsprechende Grundstücksangebote bei verschiedenen Immobilienportalen im Internet zu finden. Dieses Vorgehen zeitigt aber ebenfalls keinen Erfolg.

Insgesamt betrachtet ist davon auszugehen, dass Grundstücke in der gegebenen Ausprägung nur selten den Eigentümer wechseln.

Dem Sachverständigen verbleibt daher nur eine Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert und im Übrigen eine freie Schätzung.

Diese stellt sich wie folgt dar:

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert				
Bodenrichtwert je m ² zum	01.01.2024	8,50 €	Grünland	
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungsstichtag		12,50%	1,06	18 Monate
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes (z. B. Ortsrand, Angrenzen an Straße)		-5,00%	-0,43	Angrenzen an Bundesstraße
Dimension des Flurstücks (Eigenständige Nutzbarkeit)		10,00%	0,85	4,8699 na
Zuschnitt des Flurstücks (Bewirtschaftungsmöglichkeit)		0,00%	0,00	langgestreckt, aber rechtwinklig
Belichtungsverhältnisse (Angrenzen an Bebauung oder Waldrand)		0,00%	0,00	keine Einschränkungen
Nachbarliche Verhältnisse (z.B. Erschließung, Nutzungsart)		0,00%	0,00	keine Einschränkungen
Korrekturen insgesamt			1,49	
Bodenwert je m ² :			9,99	
Bodenwert je m² gerundet:			10,00	



Für das Flurstück Nr. 1495, Gemarkung Obersöchering ergibt sich folgende Bewertung:

- Größe: 4,8699 Hektar
- Tats. Nutzung: Es handelt sich um Grünland geringer Bodengüte, das praktisch ausschließlich zur Futtergewinnung genutzt werden kann.
- Form: Rechteckiger Gesamteindruck, Flurstück leicht aus der Nord- Süd-Achse gedreht, Ausdehnung von Ost nach West etwas mehr als 160 Meter;
Ausdehnung von Nord nach Süd gut 300 Meter;
- Qualität: Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich, gemäß § 5 ImmoWertV;

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 23.04.2001 ist das Flurstück als im Außenbereich in der Flur gelegene „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Es besteht keinerlei Hoffnung auf eine außerlandwirtschaftliche, höherwertige Entwicklung.

Die Ableitung des Sachverständigen vom Bodenrichtwert ergibt einen Zwischenwert in Höhe von 10,00 €/m². Dabei ist die tatsächliche Bonität aber noch nicht berücksichtigt. Etwa zwei Drittel der Fläche weist nur eine Bodengüte (Grünlandzahl) von 32 auf. Dieser Umstand erfordert einen zusätzlichen Abschlag von 20 %. Damit verbleibt ein Bodenwert von 8,00 €/m².

Dieser Wertansatz wird für das hier zu beurteilende Flurstück zum Wertermittlungstichtag 05.08.2025 als realistisch angenommen.

Es errechnet sich also für das Flurstück Nr. 1495, Gemarkung Obersöchering:

48.699 m² zu 8,00 € = gerundet **390.000 €**

Verkehrswert von gerundet 390.000 €
(in Worten: dreihundertneunzigtausend Euro)



4. Schlusswort

Der Unterzeichner wurde am 27. November 1980 gemäß dem Gesetz über öffentlich bestellte und beeidigte Sachverständige vom 11. Oktober 1950 von der Regierung von Oberbayern als Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung öffentlich bestellt und beeidigt.

Das Flurstück und seine Umgebung wurden von ihm am 18. August 2025 besichtigt.

Er versichert, das vorstehende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt zu haben.

Dornach, 11.09.2025



Der Sachverständige
Walter Blank · Dipl.-Ing. agr.



Anlage 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte



© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung





Anlage 2: Ausschnitt aus der Flurkarte (Luftbild)



Anlage 3: Bilddokumentation Flurstück Nr. 1495, Gemarkung Obersöchering

