

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks
Flurstück Nr. 1684, Gemarkung Oberammergau,
Nähe Romanshöhweg 1, 82487 Oberammergau

Amtsgericht Weilheim i. OB., Az.: 1 K 46/23 · Projekt 24.G.02



Blickrichtung Süden

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 23.08.2024 in 4-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 15 Seiten, 5 Anlagen und 78.988 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

Büro München
Jutastraße 15
80636 München
Fon 089 50073990
Fax 089 50073991
christoph@geuthernet.de
www.geuthernet.de

Büro Garmisch-Partenkirchen
Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Fon 08821 9672282
Fax 08821 9672280

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
1.2.1 <i>Beantwortung der Fragen aus dem Wertermittlungsauftrag</i>	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 <i>Beurteilung der Lasten und Beschränkungen</i>	5
2.2 Miet- und Pachtverträge	6
2.3 Bauplanungsrecht.....	6
2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung	7
2.4.1 <i>Künftige Grundstücksnutzung</i>	7
2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand.....	7
2.6 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	8
3. Lagebeschreibung	8
3.1 Großräumige Lage.....	8
3.2 Kleinräumige Lage.....	9
3.3 Objektlage.....	9
4. Objektbeschreibung	9
4.1 Grundstück	9
4.2 Zustand des Objekts.....	10
4.3 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen	10
5. Marktanalyse	11
5.1 Marktsegment	11
5.2 Marktdaten.....	11
6. Wertermittlung.....	12
6.1 Wertermittlungsverfahren	12
6.1.1 <i>Verfahrenswahl</i>	12
6.2 Vergleichswert	13
6.2.1 <i>Kaufpreissammlung</i>	13
6.2.2 <i>Bodenrichtwert</i>	13
6.2.3 <i>Bodenwert</i>	14
6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	14
7. Verkehrswert	15

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht Weilheim i. OB., Abteilung für Zwangsvollstreckungssachen, Waisenhausstraße 5, 82362 Weilheim i. OB.
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB;
Gegenstand der Wertermittlung:	Grundstück Flurstück Nr. 1684, Gemarkung Oberammergau, Frühmeißgras, Nähe Romanshöweg 1, 82487 Oberammergau
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	31.01.2024
Wertermittlungstichtag:	23.08.2024
Qualitätsstichtag:	27.02.2024 (Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 06.02.2024• Bewilligungsurkunde Nr. 2199 vom 02.11.1978• Orthofoto M. 1:1.000 vom 09.02.2024
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Garmisch-Partenkirchen (Kaufpreise, Bodenrichtwert)• Auskunft Bauamt Oberammergau vom 05.08.2024• Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	27.02.2024

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Gebäude sind nicht vorhanden, so dass ein Bestandsabgleich mit einem Planstand entfällt.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechteevorbehalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

1.2.1 Beantwortung der Fragen aus dem Wertermittlungsauftrag

- a) Bauliche Anlagen, die ggf. von Hausschwamm befallen sein könnten, sind nicht vorhanden.
- b) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Bestand:

(Darstellung erfolgt ggf. hinsichtlich des relevanten Inhalts grafisch modifiziert)

Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen				Einlagebogen			
Grundbuch von Oberammergau		Band 89 Blatt 3507		Bestandsverzeichnis		1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück a / b	Wirtschaftsart und Lage c	ha	a	qm	
1	2	3			4		
2	1	Oberammergau 1684	Frühmeßgras, Landwirtschaftsfläche	-	18	16	

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

1	1,2	Bebauungsbeschränkung für jeweilige Eigentümer von Oberammergau Band 88 Blatt 3462, Best.Verz.Nr.1 (Flst.1664); gem. Bew. vom 02.11.1978 - 2199/Dr.Schwarz - eingetragen im Gleichrange mit Abt II Nr.2 am 15.11.1978.
2	1,2	Bebauungsbeschränkung für den Freistaat Bayern; gem. Bew. vom 02.11.1978 - 2199/Dr.Schwarz - eingetragen im Gleichrange mit Abt.II Nr.1 am 15.11.1978.
3	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim i.OB, AZ: 1 K 46/23); eingetragen am 21.07.2023.

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Die Eintragungen lfd. Nr. 1 und 2 betreffen die Übernahme einer Abstandsfläche mit einer Tiefe von 5 m und einer Länge von 20 m zugunsten des Eigentümers des westlichen Nachbargrundstücks. Die Abstandsfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, soweit nicht auf Grund gesetzlicher Vorschriften Ausnahmen zugelassen sind.



Auszug Bewilligungsurkunde Nr. 2199

Im Grundsatz ist die bauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks durch die Eintragungen eingeschränkt, da eine Bebauung der belasteten Fläche nicht möglich ist. Allerdings spielt diese Einschränkung nur insoweit eine Rolle, als die planungsrechtliche Beurteilung auf eine Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks schließen lässt. Sofern eine Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks als wertrelevant beurteilt wird, erfolgt die Berücksichtigung des Einflusses der Eintragungen gesondert unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Gemäß Auftrag ist der von den Eintragungen unbeeinflusste Verkehrswert auszuweisen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert nach § 194 BauGB.

Die Feststellungen zu den Rechten und Belastungen ohne Werteeinfluss erfolgen ungeachtet eines ggf. im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aufgerufenen, symbolischen Ersatzwertes.

2.2 Miet- und Pachtverträge

Nach Angabe besteht kein Miet- oder Pachtverhältnis.

2.3 Bauplanungsrecht

Ein Bebauungsplan besteht nicht. Im Flächennutzungsplan sind Landwirtschaftsflächen. Nach Angabe des Bauamts gibt es keinerlei Entwicklungsabsichten für den vorliegenden Gemeindebereich.

Die Grundstückslage ist gemäß Auskunft des Bauamts als außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Hier sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es land- oder forstwirtschaftlichen, gartenbaulichen oder ähnlichen Nutzungen gem. § 35 Abs. 1 BauGB dient. Sonstige Vorhaben können nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind. Dies liegt u. a. dann vor, wenn das Vorhaben nicht dem Flächennutzungsplan widerspricht.

Der nördliche Grundstücksrand entlang des Kircheckgrabens ist als Biotop „Bachbegleitende Hecken“ festgesetzt, mithin beidseits des Grabens.

2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist unbebaut und als Stellplatzfläche sowie Grünfläche mit Baumbestand genutzt. Im nordwestlichen Bereich liegt ein Trinkwasserbrunnen, der nach Angabe das westliche, bebaute Nachbargrundstück versorgt. Eine Dienstbarkeit besteht nicht, nach Angabe gibt es auch keine vertragliche Vereinbarung.

2.4.1 Künftige Grundstücksnutzung

Laut Bauamt der Gemeinde werden auf dem Bewertungsgrundstück lediglich privilegierte Nutzungen gem. § 35 Abs.1 BauGB als zulässig erachtet, z. B. land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb bei untergeordnetem Flächenanteil der Betriebsfläche, oder Gartenbaubetrieb. Da dem Bewertungsgrundstück offensichtlich kein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb zugeordnet ist, entfällt diese Option. Für andere privilegierte Nutzungen mit entsprechendem Flächenbedarf ist die Eignung des Grundstücks mit einer geringen Größe von rd. 1.800 m² zu hinterfragen.

Im Grundsatz könnte das Bewertungsgrundstück als Arrondierungsfläche des westlichen Nachbargrundstücks dienen. Insofern wäre die Zulässigkeit von Erweiterungen dort genehmigter, privilegierter Nutzungen denkbar. Die baulichen Anlagen der dort genehmigten Gärtnerei existieren zwar noch, nicht mehr jedoch deren betriebliche Nutzung. Da die stattfindende Nutzung nicht mehr privilegiert ist, wurden nach Angaben Bauanträge bereits abgelehnt. Daher ist die Zulässigkeit von Erweiterungen auf dem bebauten Nachbargrundstück oder auf dem Bewertungsgrundstück nicht zu unterstellen.

Als künftige Nutzung bietet sich somit lediglich eine Nutzung als Grünland, Gartenland oder Freizeitfläche an.

Diese Beurteilung simuliert lediglich eine marktübliche Beurteilung durch potenzielle Käufer. Eine Garantie auf ein gewisses Baurecht sowie eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen ist damit nicht verbunden. Eine verbindliche Klärung ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid möglich, wobei die tatsächlich realisierbare Nutzung vom planerischen Geschick und der Auslegung des Planungsrechts abhängt. Die tatsächlich realisierbare Nutzung kann deshalb von der hier rein bewertungstechnisch zugrunde gelegten abweichen.

2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als teilerschlossen anzusehen. Das Grundstück liegt an der öffentlichen Verkehrsfläche des Romanshöhwegs und ist damit verkehrsmäßig erschlossen. Eine Wasserversorgung besteht über einen Trinkwasserbrunnen. Anschlüsse für Strom und Telefon sowie Entsorgungseinrichtungen bestehen nicht.

Im Fall einer Bebauung wäre mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) zu rechnen.

2.6 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Die Gemeinde Oberammergau liegt am nördlichen Alpenrand ca. 90 km südwestlich der Landeshauptstadt München im Landkreis Garmisch-Partenkirchen. Über die Bundesstrasse 23 ist Oberammergau im Nordwesten über Schongau/Landsberg von Augsburg aus erreichbar, aus Südosten erreicht man die Gemeinde über die B 23 und B 2 von der Autobahn A 95 München-Garmisch. Bahnverbindungen gibt es über die Regionalbahnstrecke Oberammergau-Murnau, dort Umsteigemöglichkeit Richtung München, Augsburg, oder Garmisch-Partenkirchen und Innsbruck. Oberammergau ist an das regionale Busnetz an Füssen, Murnau und Garmisch-Partenkirchen angeschlossen.

Das im oberen Ammertal liegende Oberammergau ist geprägt durch die Vielfalt und Attraktivität der umgebenden Natur und die zahlreichen Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im attraktiven nördlichen Voralpenland. In einer Talweitung der Ammer, ca. 20 km nördlich von Garmisch-Partenkirchen gelegen und von den Ausläufern der Ammergauer Alpen umgeben, ist Oberammergau deshalb ein beliebter Luftkur- und Wintersportort sowie ein bekanntes Zentrum der Holzschnitzerei. In aller Welt bekannt aber ist Oberammergau wegen der alle zehn Jahre stattfindenden Passionsspiele.

Oberammergau hat ca. 5.460 Einwohner bei einer stabilen Entwicklung. Hauptsächliche Wirtschaftsfaktoren sind der Fremdenverkehr und die Holzschnitzerei, beides unterstützt durch die Passionsspiele. Das Ortsbild Oberammergaus ist durch traditionelle, für den nördlichen Voralpenbereich typische Bauweise geprägt.

Oberammergau verfügt über Kindertageseinrichtungen, eine Grund- und Hauptschule, die Bundeswehr-Verwaltungsschule, die NATO-Schule, eine Jugendeneinrichtung eine Rheuma-Akut- und Rehabilitationsklinik und das Passionstheater. Das defizitäre Hallen- und Freibad wurde geschlossen.

Von den rd. 1.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort haben 55 % ihren Arbeitsplatz auswärts. 53 % der rd. 1.740 örtlich vorhandenen Arbeitsplätze werden von Einpendlern besetzt. Das Unternehmensregister weist für den Ort rd. 384 Betriebe mit durchschnittlich 3,6 Beschäftigten aus.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich außerhalb des bebauten Gemeindegebiets in rd. 1 km Abstand zum Dorfzentrum, am Romanshöhweg, der zur Berggaststätte Romanshöhe rd. 670 m nördlich des Objekts führt. Das Grundstück liegt nördlich des Schnitzlergrabens und unmittelbar südlich des Kircheckgrabens. Die Entfernung zum Bebauungsrand beträgt rd. 700 m, zum Bahnhof rd. 2 km. Die Ammer fließt rd. 760 m südwestlich des Objekts.

3.3 Objektlage

Das Objekt ist durchschnittlich mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück sind offenen Stellplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum ist wegen der geringen Straßenbreite kein Parkraum vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im örtlichen Vergleich unterdurchschnittlich. Die Umgebung des Objekts ist durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen sowie unmittelbar angrenzend durch die baulichen Anlagen einer ehemaligen Gärtnerei geprägt.

Bezüglich der möglichen Nutzung als Grünland, Gartenland, Freizeitfläche oder Landwirtschaftsfläche handelt es sich um eine noch gut erreichbare, dezentrale Außenbereichslage.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück unregelmäßig geformt mit Orientierung der Längsachse in Nordnordwest-Südsüdost-Richtung und einer konvex geformten Grenze im Osten. Die Länge des Grundstücks beträgt im Mittel rd. 70 m, die Breite zwischen rd. 20 und 28 m.

Östlich schließt der Romanshöhweg an, nördlich der Kircheckgraben, südlich und westlich mit Gebäuden einer ehemaligen Gärtnerei mit zwei Wohnhäusern bebaute Grundstücke.

Im nördlichen Grundstücksbereich gibt es eine rd. 150 m² große, wassergebunden befestigte Hoffläche. Südlich hiervon liegt der Trinkwasserbrunnen. An der Nord- und Nordostgrenze besteht Heckenbestand, an der Ostgrenze zur Straße Baumbestand. Die übrige Grundstücksfläche stellt sich als Grünland (Wiese) dar. Im Südwesten wird ein schmaler Streifen vom Nachbargrundstück aus als befestigte Hoffläche in Anspruch genommen.

Die Oberfläche des Grundstücks fällt von Norden nach Süden um rd. 5 m, von Osten nach Westen in Grundstücksmitte um rd. 1,80 m ab. Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht. Die grundsätzliche Bebaubarkeit wäre gegeben.

In der Bodenschätzung ist das Bewertungsgrundstück gemäß BayernAtlas nicht erfasst. In der Umgebung herrscht die Grünland-Einstufung „LIIc1“ (Lehm, mittlere Ertragsfähigkeit, Klimastufe Mittelgebirgslagen, beste Wasserverhältnisse) sowie Grünlandzahlen zwischen rd. 40 und 50.

4.2 Zustand des Objekts

Vor dem Hintergrund der Nutzungsoptionen ist der Objektzustand gut. Besondere wertrelevante Umstände wurden anlässlich der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

4.3 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine bebauungsnahe Grünfläche im Außenbereich von Oberammergau. Aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten ist mit einer Bebaubarkeit nicht zu rechnen. Eine Bauerwartung ist nicht begründbar. Einer selbständigen Bebauung in Form einer privilegierten Nutzung steht marktüblich die geringe Grundstücksgröße entgegen. Eine Eignung als Arrondierungsfläche für das westlich angrenzende Grundstück ist zwar im Grundsatz gegeben, jedoch nur als unbebautes Grün-/Gartenland, da dort keine privilegierte Nutzung mehr besteht. Eine landwirtschaftliche Nutzung wird aufgrund der geringen Größe und der Bodenbeschaffenheit als unwirtschaftlich erachtet.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr selten gehandelten Immobilienart. Ein hinreichender Grundstücksverkehr für vergleichbare Objekte besteht nicht. Meist werden sie „unter der Hand“ veräußert. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Vermarktung entsprechende Nachfrage provoziert würde.

Vermarktungschancen:

Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken die gute Erreichbarkeit und der Nutzwert als Arrondierungsfläche für das westliche Nachbargrundstück in Form von bebauungsnahem Garten-/Grünland. Für einen Dritten stellen sich die Nutzungsoptionen als stark eingeschränkt dar, was sehr nachteilig auf die Vermarktungschancen wirkt. Im Kontext der Marktsituation und der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als gering eingestuft.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit ist gering. Marktüblich bietet sich lediglich eine Nutzung als einfaches Grünland, Gartenland oder als Freizeitgrundstück an.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment

Dem Marktsegment der vorliegenden Immobilienart ist am örtlichen und regionalen Markt ein deutlich untergeordneter Anteil zuzuordnen. Vergleichbare Objekte werden sehr selten gehandelt. Infolge der Zinswende Anfang 2022 hat die generelle Nachfrage nach Immobilien spürbar nachgelassen, die Zahl der Objektangebote hat sich erhöht. Dadurch haben sich die Vermarktungszeiträume verlängert.

5.2 Marktdaten

Grundstücksmarktbericht:

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses gab es in den Jahren 2018 bis 2020 im unbebauten Teilmarkt 879 Kauffälle, davon rd. 48 % für baureife Grundstücke bzw. rd. Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Im Jahr 2020 betrug der Anteil an unbebauten Grundstücken am gesamten Immobilienmarkt rd. 29 % der Kauffälle. Bei den 67 landkreisweiten Kauffällen von unbebauten Grünlandflächen lag der Durchschnittspreis bei rd. 7,35 €/m², bei restlichen Land-/Forstwirtschaftsflächen bei 11,40 €/m².

Kaufpreisangebote:

Kaufpreisangebote für hinreichend vergleichbare Grundstücke in Außenbereichslagen konnten nicht recherchiert werden.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl stichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Vergleichsobjekte aus der Lage des Bewertungsobjekts oder vergleichbaren Lagen. Änderungen am Grundstücksmarkt oder Abweichungen sind durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Objekten ist auch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags mit geeigneten Vergleichsfaktoren möglich. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert von unbebauten Grundstücken vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff. ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV wird anhand von gewöhnlichen Herstellungskosten und einer objektspezifischen Alterswertminderung ermittelt. Es ist in der Regel bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhäuser, für Neubauten und in Fällen, in denen der Restwert z. B. eines stark instandsetzungsbedürftigen Objekts wertbestimmend ist.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.1 Verfahrenswahl

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat.

Das Sachwertverfahren oder Ertragswertverfahrens ist für die Bewertung unbebauter Grundstücke nicht anwendbar.

Für die Bewertung von unbebauten Grundstücken ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Als maßgebliches Verfahren kommt daher das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

6.2 Vergleichswert

6.2.1 Kaufpreissammlung

Für ortsnahes Grünland mit Grundstücksgröße über 1.000 m² sind der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Garmisch-Partenkirchen im wertrelevanten Zeitraum folgende Kaufpreise zu entnehmen:

Kaufpreissammlung ortsnahes Grünland ab 2022					
Nr.	Datum	Ort/Lage	Eigenschaften	Größe ca.	Kaufpreis je m ²
1	03/2022	Ogau Ost	Hofnahes Grünland	2.253	22,15 €
2	04/2022	Ogau Nh. Kolbenbahn	Grünland zur Nutzung Photovoltaik u. Parkplatz	3.282	12,00 €
3	03/2023	Ogau Nord	Hofnahes Grünland	1.020	13,00 €
4	07/2023	Ogau Nord	ortsnahes Grünland	3.000	35,00 €
5	08/2023	Ogau Süd	bebauungsnahes Grünland	1.798	12,00 €
6	10/2023	Ogau Nordost	ortsnahes Grünland, keine Bauerwartung	1.634	90,58 €
7	10/2023	Ogau Nordost	ortsnahes Grünland	11.220	13,37 €
8	03/2024	Ogau Südost	bebauungsnahes Grünland	5.960	16,00 €
Arithmetisches Mittel				3.771	26,76 €
Median				2.627	14,69 €

Keines der Kaufobjekte ist direkt mit der Bewertungsfläche vergleichbar.

Die künftige Nutzung von Objekt Nr. 2 weicht von denen der übrigen Landwirtschaftsflächen ab und ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Kaufpreis liegt am unteren Spannenrand der Kaufpreise. Der Kaufpreis Nr. 6 stellt sich als Ausreißer dar. Gemäß Kaufurkunde wird das Objekt zwar als Bauerwartungsland bezeichnet, was jedoch bauplanungsrechtlich nicht begründbar ist. Es ist daher ein Spekulationspreis anzunehmen, der nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr widerspiegelt. Der Mittelwert der übrigen Kaufpreise beträgt 17,65 €/m².

6.2.2 Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertliste weist für Grünland (landwirtschaftliche Nutzflächen) in Tallagen von Oberammergau zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von **12,00 €/m²** bei einer Grundstücksgröße von 5.000 m² und einer Bonität von 42 aus. Für bebauungsnahes Grünland in Tallagen wird ein Bodenrichtwert von **35,00 €/m²** ausgewiesen. Für Grünland in Berglagen (1. Höhen- bzw. Hanglänge rd. 900 bis 1.200 m üNN) wird ein Bodenrichtwert von **4,00 €/m²** ausgewiesen. Das Bewertungsobjekt liegt auf rd. 870 m üNN. Für bebauungsnahes Grünland in Berglagen wird kein Bodenrichtwert ausgewiesen.

6.2.3 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück stellt sich als bebauungsnahe Grünland am Übergang von Tallagen zu Berglagen der 1. Höhen-/Hanglage gem. Bodenrichtwertkarte. In Tallagen beträgt der Bodenrichtwert für bebauungsnahe Grünflächen etwa das Dreifache des Bodenrichtwerts für Landwirtschaftsflächen.

Zwar kann das Bewertungsgrundstück im Grundsatz als Arrondierungsfläche des westlichen Nachbargrundstück betrachtet werden. Eine bauliche Nutzung scheiden jedoch aus, so dass lediglich eine Nutzung als erweitertes Gartenland in Frage kommt. Das westliche Nachbargrundstück verfügt jedoch selbst über entsprechende Gartenflächen in hinreichendem Maß, so dass sich eine Arrondierung nicht aufdrängt.

Aufgrund aller vorliegenden Kaufpreise und Bodenrichtwerte wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert in Höhe von **20,00 €/m²** als marktgerecht festgestellt. Das entspricht dem Fünffachen des landwirtschaftlichen Bodenrichtwerts in 1. Höhenlage bzw. rd. 57 % des Bodenrichtwerts für bebauungsnahe Grünlandflächen in Tallagen. Der Wertansatz liegt rd. 13 % über dem Mittelwert der vorliegenden Kaufpreise ohne den Ausreißer Nr. 6, was vor dem Hintergrund des Nutzwerts des Bewertungsgrundstücks und seiner Größe als marktgerecht erachtet wird.

Die baulichen Außenanlagen (rd. 150 m² wassergebundene Kiesdecke, Trinkwasserbrunnen) wird zum Zeitwert pauschal mit **24.000 €** angesetzt.

Bodenwert: 1.816 m ² x 20,00 €/m ²	36.320 €
Sachwert bauliche Außenanlagen psch.	24.000 €

Vorläufiger Vergleichs-/Sachwert	rd. 60.000 €
---	---------------------

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nicht bereits im maßgeblichen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden, liegen nicht vor.

Die Bebauungsbeschränkung (siehe Nr. 2.1.1) wirkt sich auf das Bewertungsgrundstück nicht nachteilig aus, da von einer Bebaubarkeit marktüblich nicht ausgegangen werden kann. Ein Werteeinfluss ist daher nicht feststellbar.

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach § 194 BauGB „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 in der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Vorläufiger Vergleichs-/Sachwert

rd. **60.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

./.

Im vorläufigen Vergleichswert wurden die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt. Eine Markt-anpassung ist nicht erforderlich. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nicht bereits im maßgeblichen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden, liegen nicht vor. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum **Wertermittlungstichtag 23. August 2024** (Qualitätstichtag 27.02.2024)

für das Grundstück Flurstück Nr. 1684, Gemarkung Oberammergau,
„Frühmeißgras“, Nähe Romanshöhweg 1, 82487 Oberammergau,

ein Verkehrswert (Marktwert) von

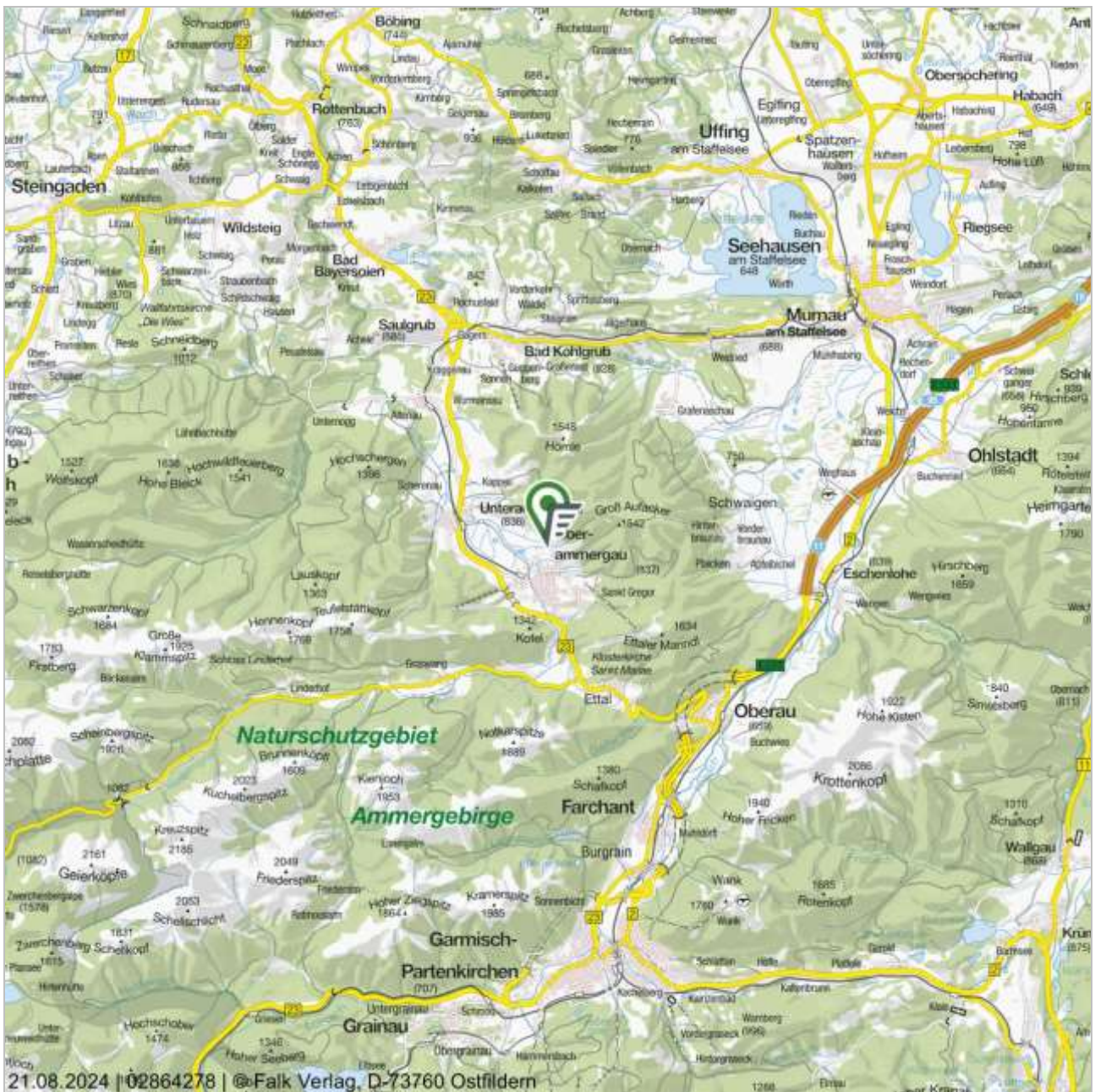
60.000 €

(in Worten: sechzigtausend Euro)

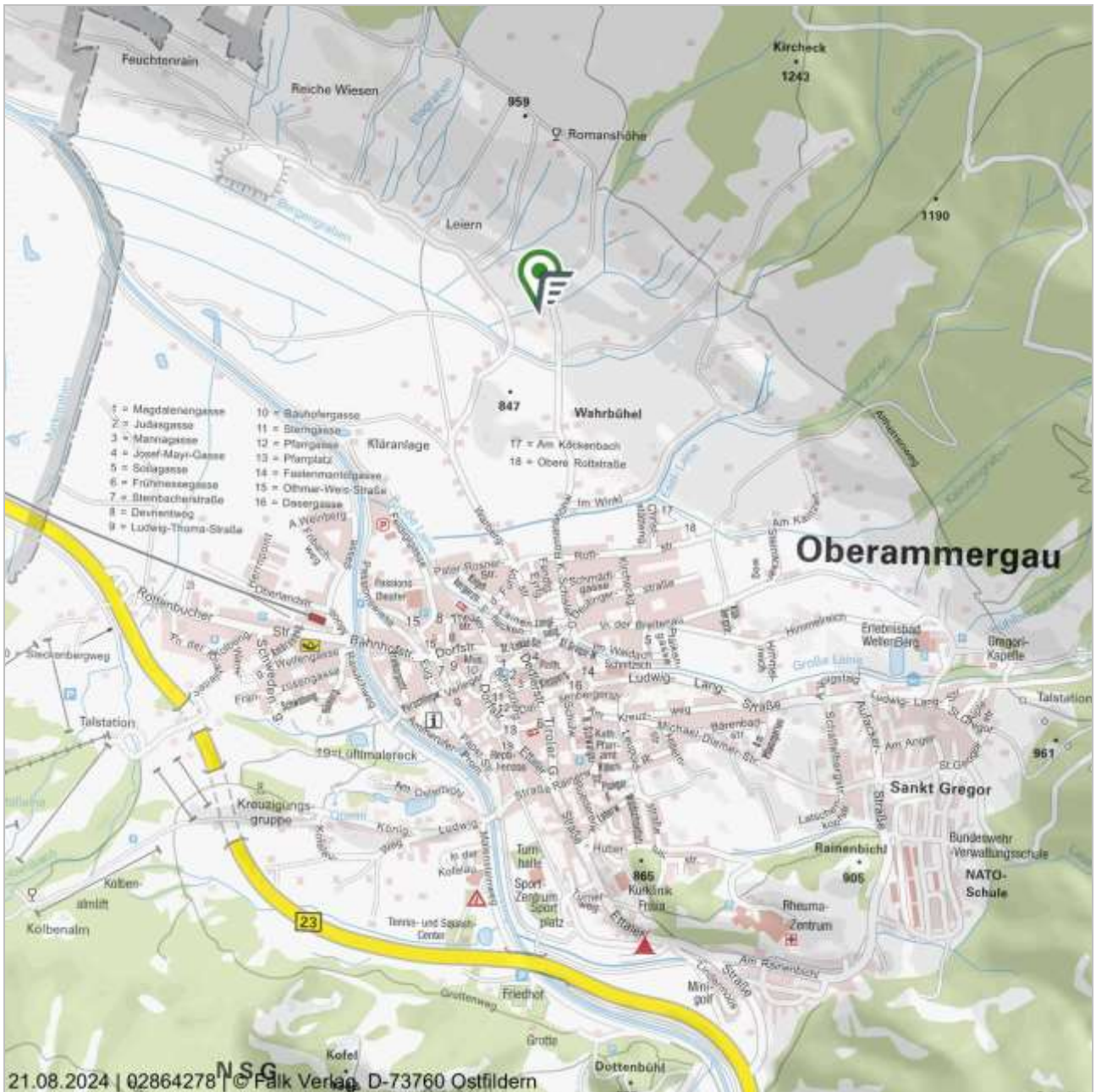
als marktgerecht festgestellt

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

Die Anlagen 1 bis 5 sind Bestandteil des Gutachtens



Übersichtskarte



Ortsplan



Orthofoto M. ca. 1:1.000

Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



Blick nach Südwesten, nördliches Nachbarhaus



Blickrichtung Norden



Blickrichtung Nordosten



Trinkwasserbrunnen



Stellplatzfläche, Blickrichtung Osten



Stellplatzfläche, Blickrichtung Osten



Blick von Norden



Rohmanshöhweg/Kircheckgraben, Blickrichtung Süden



Stellplatzfläche von Norden