

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks
Flurstück Nr. 694, Gemarkung Krün,
Waigmann, 82493 Klais

Amtsgericht Weilheim i. OB., Az.: 1 K 55/22 · Projekt 22.G.16



Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025),
Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 08.04.2025 in 8-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 13 Seiten, 3 Anlagen und 34.975 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
2.2 Miet- und Pachtverträge	5
2.3 Bauplanungsrecht.....	5
2.3.1 <i>Tatsächliche Grundstücksnutzung</i>	6
2.3.2 <i>Künftige Grundstücksnutzung</i>	6
2.4 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	6
2.5 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	6
3. Lagebeschreibung	7
3.1 Großräumige Lage.....	7
3.2 Kleinräumige Lage.....	7
3.3 Objektlage.....	8
4. Objektbeschreibung	9
4.1 Grundstück	9
4.2 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen	9
5. Marktanalyse	10
5.1 Marktsegment	10
5.2 Marktdaten.....	10
6. Wertermittlung.....	11
6.1 Wertermittlungsverfahren	11
6.1.1 <i>Verfahrenswahl</i>	11
6.2 Vergleichswert	12
6.2.1 <i>Bodenwert</i>	12
6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	13
7. Verkehrswert	13

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. 694, Gemarkung Krün, Waigmann, 82493 Klais
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	07.12.2022
Wertermittlungsstichtag:	08.04.2025
Qualitätsstichtag:	03.09.2024 (Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbucheintrag vom 09.11.2022• Orthofoto M. 1:2.000 vom 12.06.2022
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Garmisch-Partenkirchen (Kaufpreise, Bodenrichtwert)• Onlinerecherche Bauplanungsrecht• Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	03.09.2024

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten) erfolgen nicht. Untersuchungen 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.

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. Bezuglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechtevorbehalt 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 Wertermittlungsstichtag 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) Stellungnahme zu Hausschwamm mangels Bebauung nicht erforderlich;
- b) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Bestand:

Amtsgericht Grundbuch von		Garmisch-Partenkirchen Krün	Band 52 Blatt 1733	Bestandsverzeichnis	Einlagebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung von Grundbuchbezirk angeben) Fürststück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	c		4	
			3			
1	**	694	Weigmann, Heustadel, Landwirtschaftsfläche	2	18	10

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

Keine Eintragung.

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 Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreisumme auswirken können.

2.2 Miet- und Pachtverträge

Nach Angabe besteht kein Miet- oder Pachtverhältnis.

2.3 Bauplanungsrecht

Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt als „Fläche für die Landwirtschaft“. Nur ein geringer Teil nördlich des Forstwegs im Nordosten sowie eine Teilfläche im Südosten sind als „Fläche für die Forstwirtschaft/Wald“ dargestellt.

Die Grundstückslage ist 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.

Etwa 75 % der Grundstücksfläche (östlicher Teil) sind als „Fauna-Flora-Habitat-Gebiet“ (FFH-Gebiet) „Mittenwalder Buckelwiesen“ festgesetzt. In FFH-Gebieten sind entsprechend den einschlägigen Erhaltungszielen die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Pläne und Projekte, die sich

auf die mit der Ausweisung eines Gebiets verfolgten Erhaltungsziele wesentlich auswirken könnten, sind einer angemessenen Prüfung zu unterziehen.

2.3.1 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Bewertungsgrundstück ist bis auf einen Heustadel unbebaut und ist forstwirtschaftlich nutzbar.

2.3.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Außenbereichslage kommt auch künftig lediglich eine forstwirtschaftliche Nutzung in Frage.

Diese Beurteilung simuliert lediglich eine marktübliche Beurteilung durch potenzielle Interessenten. Eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen ist damit nicht verbunden. Die tatsächlich realisierbare Nutzung kann deshalb von der hier rein bewertungstechnisch zugrunde gelegten abweichen.

2.4 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als teilerschlossen anzusehen. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der Bahnhofstraße aus über einen Forstweg, der das Bewertungsgrundstück auf einer Länge von rd. 260 m durchquert und dieses in zwei Teile teilt. Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind nicht vorhanden.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) nicht zu rechnen.

2.5 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Krün liegt im Landkreis Garmisch-Partenkirchen, nordwestlich des Karwendelgebirges an der Isar, ca. 100 km südlich von München und ca. 17 km östlich von Garmisch-Partenkirchen entfernt, an der Bundesstraße B 11 Krün-Walchensee/Kochel-Wolfratshausen-München, nahe der Abzweigung von der B 2 Mittenwald-Garmisch-Partenkirchen-Starnberg. Die Staatsgrenze zu Österreich liegt ca. 14 km südlich in Scharnitz, die Entfernung nach Innsbruck beträgt ca. 50 km. Die Gemeinde liegt auf ca. 875 m ü. NN. Bahnanschluss besteht im Ortsteil Klais (4,8 km), die Ortsteile sind an das regionale Linienbusnetz Mittenwald-Garmisch-Walchensee-Kochel angeschlossen. Mit seinen Ortsteilen Krün, Bärnbichl, Barmsee, Tennsee, Gerold, Klais, Elmau und Kranzbach hat die Gemeinde rd. 1.950 Einwohner. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt bei rd. 45 Jahren. Von den 860 Haushalten entfallen rd. 20 % auf Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren. Der Anteil der 630 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit auswärtigem Arbeitsplatz (Auspendler) beträgt rd. 63 %. Ebenfalls 63 % der örtlichen Arbeitsplätze werden von Einpendlern besetzt. Von den Erwerbstägigen sind 24 % Arbeiter, 59 % Angestellte und Beamte und 17 % Selbständige. Das Unternehmensregister weist rd. 180 Betriebe bei durchschnittlich jeweils drei Beschäftigten aus.

Krün ist idealer Ausgangspunkt für Winter- oder Sommerurlaub. Klimatisch günstig gelegen ist Krün nahezu nebelfrei und zeichnet sich durch eine Vielzahl von Erholungs- und Sportmöglichkeiten aus. Krün verfügt u. a. über ein ca. 80 km langes Loipennetz, zahlreiche Wander- und Mountainbike-Wege, Sportanlagen usw. Anziehungspunkte bieten (Bade-)Seen und Gebirgsklammnen, die Wildflusslandschaft der Isar, die artenreichen und blumenbunten Buckelwiesen, ein Golfplatz in Wallgau sowie Sehenswürdigkeiten im und um den Ort.

Hauptwirtschaftsfaktor ist neben Tourismus Handel, Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft. Es gibt einen Kindergarten, eine Volksschule, ein Kurhaus, Sportanlagen sowie Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie für Gesundheit.

Gemäß Mikromarktdaten der Acxiom Deutschland GmbH ist der Mikromarkt von Krün als Wohngebiet, das Milieu als „kleinbürgerliches Arbeitermilieu“, die dominante Lebensphase ersten Ranges zwischen 65 und 75 Jahren, zweiten Ranges zwischen 20 und 25 Jahren, bezüglich Zentralität „Einzugsgebiet“, bezüglich Siedlungsstruktur „ländlicher Raum“ und „Urlaubsraum“ definiert. Das durchschnittliche Nettoeinkommen pro Haushalt beträgt 3.421 € monatlich, der Index der privaten Kaufkraft 91,8, der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft 93,7 %. Der Bonitätsindex der Gemeinde beträgt 80.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Klais, hier südlich der Hauptstraße (B 2 München-Mittenwald), südlich der Bahntrasse und rd. 500 m westlich vom und mind. rd. 23 m erhöht über dem Ortsteilzentrum.



Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

3.3 Objektlage

Das Objekt ist nutzungsbezogen hinreichend gut zu erreichen. Das Bewertungsgrundstück durchquerende Fortstraße hat eine Länge von rd. 260 m und überwindet eine Höhendifferenz von Nordosten nach Süden um rd. 24 m (Steigung rd. 10 %).

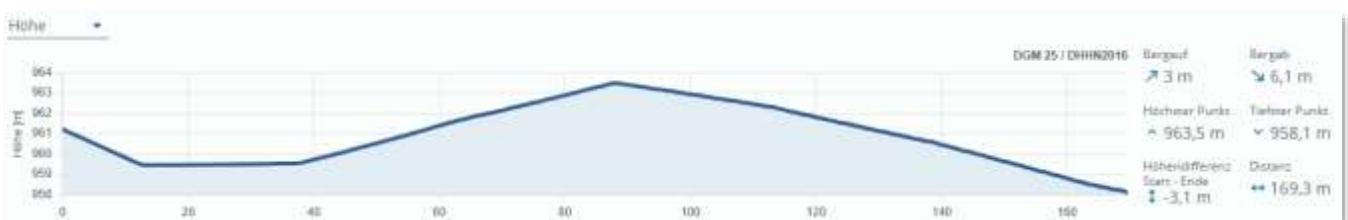
Hinsichtlich der maßgeblichen forstwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich um eine ortsnahe und gute Lage von Klais.

4. Objektbeschreibung

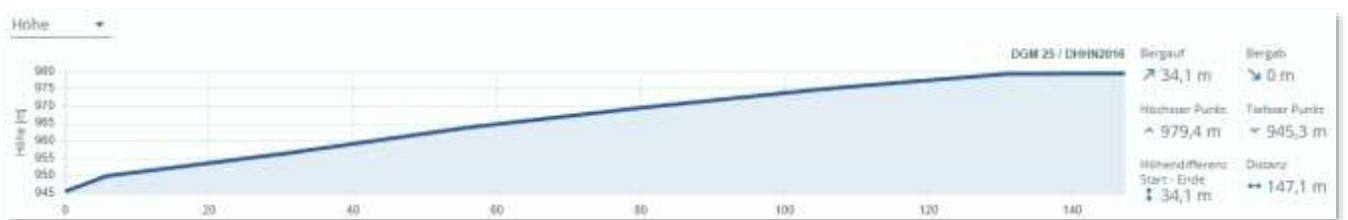
4.1 Grundstück

Das Grundstück ist unregelmäßig geformt und hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung von maximal rd. 170 m. Die Forststraße schließt im Nordosten und Süden an und teilt das Flurstück in zwei Teile, wobei der größere Teil südöstlich liegt. Nahe der Forststraße in rd. 30 m Abstand zur östlichen Grenze steht ein Heustadel. Ansonsten ist das Grundstück unbaut. Es besteht Baumbestand, der im Rahmen dieser Bewertung nicht detailliert aufgenommen wurde.

Das steigt von Norden nach Süden um rd. 34 m an. In Ost-West-Richtung hat es in etwa mittig einen Hochpunkt und fällt von hier aus nach Osten und Westen um rd. 5-6 m ab:



Geländeprofil Ost-West im nördlichen Drittel des Grundstücks



Geländeprofil Nord-Süd in etwa mittig

Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht.

4.2 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ortsnahes, gut erreichbares Waldgrundstück. Aufgrund seiner Eigenschaften (Erschließung, Größe, Geländeprofil) ermöglicht das Grundstück eine hinreichende forstwirtschaftliche Nutzung.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit ist gering. Eine Alternative zur forstwirtschaftlichen Nutzung besteht nicht.

Vermarktungschancen:

Die Nachfrage nach Waldgrundstücken im Landkreis ist zwar nicht messbar, wird jedoch als hinreichend erachtet. Marktüblich ist davon auszugehen, dass bei Vermarktung des Bewertungsobjekts eine entsprechende Nachfrage provoziert werden kann. Die Vermarktungschancen werden als durchschnittlich eingestuft.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment

Dem Segment unbebauten Grundstücke ist am örtlichen Immobilienmarkt nach dem Segment des Wohnungseigentums der größte Marktanteil beizumessen. Gemäß dem zuletzt veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2020 im Landkreis 274 unbebaute Grundstücke (inkl. Land- und Forstwirtschaft) verkauft. Der Flächenumsatz der Land- und Forstwirtschafts-Grundstücke betrug mit 94,9 ha rd. 83 % an allen unbebauten Grundstücken. In den Jahren 2018 bis 2020 hatten Waldflächen einen Anteil von 37 % an allen gehandelten Wald- und Landwirtschaftsflächen.

5.2 Marktdaten

Grundstücksmarktbericht:

Gemäß dem zuletzt veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses wurden in den Jahren 2018 bis 2020 129 Waldgrundstücke mit 229,32 ha (durchschnittlich rd. 17.780 m²) zu einem Durchschnittspreis von 3,38 €/m² inkl. Bestockung gehandelt.

Kaufpreisangebote:

Zum Wertermittlungsstichtag konnten folgende Kaufpreisangebote für Waldgrundstücke im Landkreis recherchiert werden:

Kaufangebote					
Datum	Ort	Eigenschaften	Grundstück [m ²]	Angebotspreis	Preis/m ² Grd.
08.04.2025	Garmisch-Pa.	Berg-Mischwald, Buchen, Fichten, Höhe 1.000 bis 1.100 Hm, erschlossen	15.200	79.000 €	5,20 €
08.04.2025	Garmisch-Pa., Nh. Olympiaabfahrt, Nh. Kreuzeck-Talstation	Berg-Mischwald, letzte Meter vom Fahrweg keine Zufahrt	10.020	59.000 €	5,89 €
Mittelwert			12.610		5,54 €

Zu beachten ist, dass es sich um Angebotspreise handelt und tatsächliche Kaufpreise nach Verhandlung, insbesondere in der aktuellen Marktsituation mit geringerer Nachfrage und höherem Angebot, niedriger liegen können.

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 Bodenwert

Kaufpreissammlung:

Der Gutachterausschuss übermittelt folgende Kaufpreise für Waldflächen 2022:

Kaufpreise Wald, Isartal ab 2022					
Lfd. Nr.	Datum	Lage	Eigenschaften	Grundstück [m ²]	Preis/m ² Grd., ggf. bereinigt
1	02/2022	Wallgau, Fahrenberg	Weganschluss	9.023	3,20 €
2	04/2022	Wallgau, Fahrenberg	Steilhang	8.150	3,20 €
3	05/2022	Krün, Vordere Finz	Forst- und Weiderechte, tlw. Biotop	23.017	2,82 €
4	10/2022	Mittenwald, Hofleite	1 Stadel	31.350	3,00 €
5	06/2024	Wallgau, Vorderer Mitterberg	weing bestockt	9.000	2,50 €
6	07/2024	Wallgau, Vorderer Mitterberg	Berglage	49.410	6,00 €
7	10/2024	Krün, Gütle	3 Stadel, tlw. Biotop	15.230	2,63 €
8	09/2024	Mittenwald, westl. Ferchensee	Berglage, 1 Stadel, weitgehend Biotop	13.490	3,71 €
Mittelwert				19.834	3,38 €
Median					3,10 €

Bis auf Kauffall Nr. 6 liegen die Preise in einem sehr homogenen Bereich. Die Abweichung des Kaufpreises Nr. 6 ist aus den bekannten tatsächlichen Grundstückseigenschaften nicht erklärbar. Die übrigen sieben Kaufpreise liegen im Mittel bei rd. **3,00 €/m²**.

Bodenrichtwerte:

Die Bodenrichtwertmitteilung des Gutachterausschusses weist zum 01.01.2024 für Forstgrundstücke in Tallagen (rd. 630 bis 950 m üNN) eine Bodenrichtwert ohne Bestockung von **2,30 €/m²**, für Berglagen (rd. 750 bis 1.450 m üNN) von **1,40 €/m²** aus. Bei der Ableitung der Bodenrichtwerte aus Kaufpreisen wurde von einem durchschnittlichen Waldbodenanteil von 45 % ausgegangen, so dass sich Durchschnittswerte inkl. Bestockung von 5,11 bzw. 3,11 €/m² ergeben.

Bewertung:

Aufgrund der vorliegenden Kaufpreise und Bodenrichtwerte wird ein objektspezifisch angepasster Bodenwert in Höhe von rd. **3,00 €/m²** als marktgerecht angesetzt. Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

Bodenwert: 21.810 m² x rd. 3,00 €/m²

65.000 €

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen nicht vor.

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 Vergleichswert **65.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **./.**

Im vorläufigen Vergleichswert wurden die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter marktgerechter Rundung.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum

Wertermittlungsstichtag 8. April 2025 (Qualitätsstichtag 03.09.2024)

für das Grundstück Flurstück Nr. 694, Gemarkung Krün,
Waigmann, 82493 Klais,

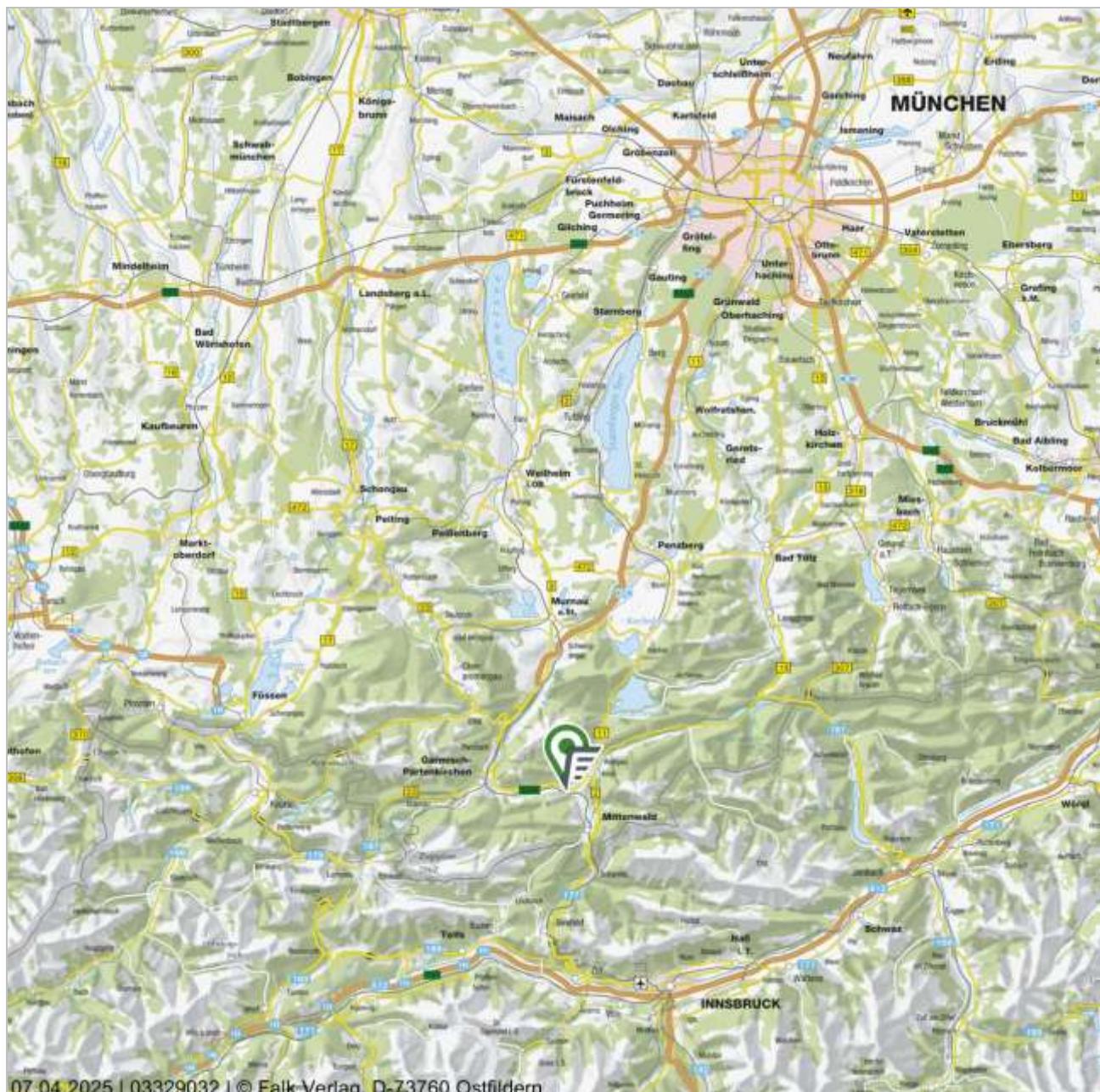
ein Verkehrswert (Marktwert) von

65.000 €

(in Worten: fünfundsechzigtausend Euro)

als marktgerecht festgestellt

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther



Übersichtskarte



Ortsplan



Orthofoto M. ca. 1:2.000

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