

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks  
Flurstück Nr. 700, Gemarkung Krün,  
Flur Klais, 82493 Klais

Amtsgericht Weilheim i. OB., Az.: 1 K 56/22 · Projekt 22.G.17



Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025),  
Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://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 15 Seiten, 4 Anlagen und 44.694 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](mailto:christoph@geuthernet.de)  
[www.geuthernet.de](http://www.geuthernet.de)

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Weilheim i. OB., Abteilung für Zwangsvollstreckungssachen, Waisenhausstraße 5, 82362 Weilheim i. OB.
<b>Auftrag:</b>	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB;
<b>Gegenstand der Wertermittlung:</b>	Grundstück Flurstück Nr. 700, Gemarkung Krün, Flur Klais, 82493 Klais
<b>Verwendungszweck:</b>	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
<b>Datum Beschluss:</b>	07.12.2022
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	08.04.2025
<b>Qualitätsstichtag:</b>	03.09.2024 (Besichtigungstag)
<b>Arbeitsunterlagen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug vom 09.11.2022</li><li>• Bewilligungsurkunde Nr. 1888 vom 26.05.1966</li><li>• Orthofoto M. 1:2.000 vom 12.06.2022</li></ul>
<b>Recherchen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Garmisch-Partenkirchen (Kaufpreise, Bodenrichtwert)</li><li>• Onlinerecherche Bauplanungsrecht</li><li>• Onlinerecherche Immobilienmarkt</li></ul>
<b>Objektbesichtigung:</b>	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. Bezüglich 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 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) Stellungnahme zu Hausschwamm mangels Bebauung nicht erforderlich;
- b) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.

## 2. Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

Bestand:

Amtsgericht		Garmisch-Partenkirchen			Einlagebogen		
Grundbuch von		Krün	Band 52 Blatt 1733	Bestandsverzeichnis	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 vom Grundbuchblatt angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²
		a/b	c				
1	2	3			4		
2	..	700	Flur Klais, Heustadel, Landwirt- schaftsfläche		2	94	10

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

1	2	Starkstromleitungs- und Benützungsrecht für a) den jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 429 Gem. Baierbrunn; b) die Isarwerke G.m.b.H. in München; gem. Bewilligung vom 24. September 1929 eingetragen am 20. Dezember 1929 und von Bd. 24 Bl. 819 hierher übertragen am 15.12.1993
2	2	Starkstromleitungs-, Betriebs-, Belassungs- und Begehungsrecht sowie Masterrichtungsrecht für Isar-Amperwerke AG. in München; gem. Bewilligung vom 28. Januar 1960; eingetragen am 10. März 1960 und von Bd. 24 Bl. 819 hierher übertragen am 15.12.1993
3	2	Nießbrauch für [REDACTED] Mittenwald, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; löschungsfähig bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 26. Mai 1966; eingetragen am 6. Dezember 1966 und von Bd. 24 Bl. 819 hierher übertragen am 15.12.1993

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 Kaufpreissumme auswirken können.

### 2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Die Starkstromleitungsrechte betreffen offensichtlich eine Hochspannungsleitung, die das Bewertungsgrundstück im äußersten Südosten auf einer Länge von rd. 44 m überquert. Ein Mast besteht nach den vorliegenden Unterlagen auf dem Bewertungsgrundstück nicht. Aus sachverständiger Sicht ist die Nutzung des Bewertungsgrundstücks durch die Eintragungen nicht eingeschränkt. Ein Werteeinfluss ist nicht feststellbar.



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

Durch ein Nießbrauchrecht ist die Nutzung von Grundstücken im Grundsatz eingeschränkt und es besteht ein entsprechend den Regelungen und dem Alter der Berechtigten zu ermittelnder Werteeinfluss. Der Bewilligungsurkunde vom 26.05.1966 sowie weiteren Urkunden der gegenständlichen Grundakte sind die Geburtsdaten der Berechtigten nicht zu entnehmen. Im Rahmen dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Nießbrauchrecht zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr relevant ist. Sollte eine Recherche ergeben, dass die Berechtigten oder einer der beiden zum Wertermittlungsstichtag am Leben ist, bestünde ein Werteeinfluss, der gesondert zu ermitteln wäre.

## 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“, tlw. mit Gehölzbestand.

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.

Das gesamte Bewertungsgrundstück ist als Biotop „Wiesengebiet O und S Wagenbrüchsee“ mit dem Hauptbiototyp „Flachmoore und Quellmoore (42 %)“ und den weiteren Biototypen „Magerrasen, basenreich (30 %); Zwergstrauch- und Ginsterheiden (10 %); Offene Hoch- und Übergangsmoore (5 %); Borstgrasrasen (5 %); Pfeifengraswiesen (4 %); Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (3 %); Feldgehölz, naturnah (1 %)“ kartiert. Es besteht gesetzlicher Schutz gem. §§ 30 und 39 BNatSchG und Art. 16 und 23 BayNatSchG. So dürfen z. B. Feldgehölze, Sträucher und Heiden nicht gerodet oder beeinträchtigt werden. Im Grundsatz sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, verboten. Ausnahmen können auf Antrag zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Landschaft südlich des Estergebirges“ (LSG-00281.03). Gemäß § 26 BNatSchG sind hier alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Hinsichtlich Georisiken verläuft im Bereich der südwestlichen Grenze eine Anbruchkante einer Hangbewegung.

### **2.3.1 Tatsächliche Grundstücksnutzung**

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut. Über die Grundstücksnutzung, die den Schutz als Biotop und Landschaftsschutzgebiet zu berücksichtigen hat, ist nichts bekannt.

### **2.3.2 Künftige Grundstücksnutzung**

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Außenbereichslage kommt wegen des Schutzes als Biotop auch künftig keine wirtschaftlich relevante 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 ab der Hauptstraße über das Grundstück der Objekte Hauptstraße 32 bzw. 34, zu dem der sich fortsetzende Forstweg gehört. Nach rd. 100 m zweigt auf einem Waldgrundstück ein Forstweg nach Nordwesten ab, der nach rd. 25 m Bestandteil des Bewertungsgrundstücks wird und dieses auf einer Länge von rd. 245 m von Südosten nach Nordwesten durchquert. Anschlüsse an öffentliche Ver- und Versorgungsnetze 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 Land- oder 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 Erwerbstätigen 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 nebfrei 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 Gebirgsklammern, 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 nördlich der Hauptstraße (B 2 München-Mittenswald), nördlich der Bahntrasse und rd. 200 m nördlich und mind. 24 m erhöht über dem Anwesen „Sonnenhof“.



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

### 3.3 Objektlage

Das Objekt ist nutzungsbezogen hinreichend gut zu erreichen. Bestandteil des Bewertungsgrundstücks ist eine Fortstraße, die eine Höhendifferenz von Südosten nach Nordwesten um rd. 30 m überwindet (Steigung rd. 12 %).

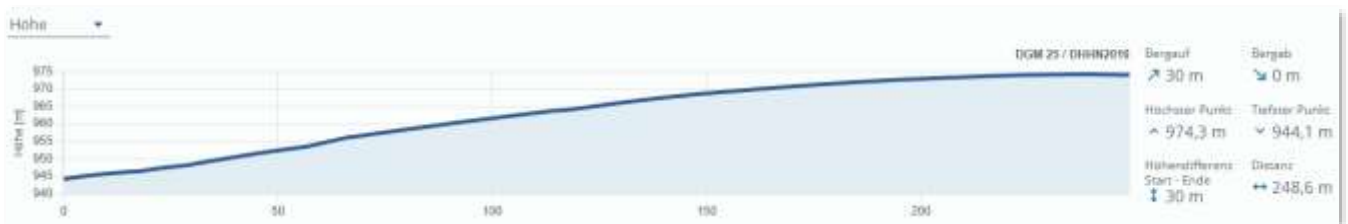
Hinsichtlich der Grundstücksart Biotop handelt es sich um eine ortsnahe und gute Lage von Klais.

## 4. Objektbeschreibung

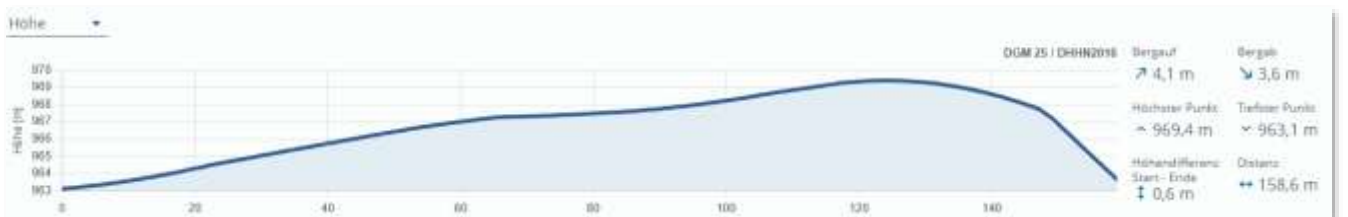
### 4.1 Grundstück

Das Grundstück ist unregelmäßig geformt und hat eine Ausdehnung in Nordwest-Südost-Richtung von maximal rd. 250 m, in Nordost-Südwest-Richtung von maximal rd. 165 m. Die Forststraße schließt im Südosten und im Nordwesten an. Das Grundstück ist unbebaut. Es besteht nördlich des Forstwegs lockerer Gehölzbestand, südlich dichter Bestand an Büschen und Bäumen. Eine Detaillierte Aufnahme erfolgte nicht.

Das steigt von Südosten nach Nordwesten um rd. 30 m an. Von Nordosten steigt es in etwa bis zum Forstweg um rd. 4 m an und fällt von dort auf kürzerer Strecke wieder um rd. 4 m ab:



Geländeprofil Südost-Nordwest im Verlauf des Forstwegs



Geländeprofil Nordost-Südwest in etwa mittig

Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht.

Gemäß Bodenschätzung weisen rd. 10.469 m<sup>2</sup> die Grünland-Bonität 16 oder 15 auf. Beim Rest handelt es sich um Wald, den Forstweg und ein Fließgewässer.

### 4.2 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ortsnahes, gut erreichbares Biotopgrundstück mit Gehölzbestand, Flach- und Quellmooren sowie Magerrasen. Aufgrund des Natur- und Biotopschutzes kann von einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit nicht ausgegangen werden.

#### Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit ist gering. Eine Alternative zur Nutzung entsprechend den gesetzlichen Schutzbestimmungen für Biotope besteht nicht.

#### Vermarktungschancen:

Die Nachfrage nach Biotopgrundstücken im Landkreis ist als nicht messbar anzusehen. Marktüblich ist davon auszugehen, dass bei Vermarktung des Bewertungsobjekts eine gewisse Nachfrage provoziert werden kann. Die Vermarktungschancen werden als unterdurchschnittlich 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 m<sup>2</sup>) zu einem Durchschnittspreis von 3,38 €/m<sup>2</sup> inkl. Bestockung gehandelt. Es wurden 197 Grünlandgrundstücke mit 148,60 ha (durchschnittlich rd. 7.540 m<sup>2</sup>) zu einem Durchschnittspreis von 6,94 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Auf restliche Land-/Forstwirtschaftsgrundstücke entfielen 22 Kauffälle mit 8,74 ha (durchschnittlich rd. 3.970 m<sup>2</sup>) und einem Durchschnittspreis von rd. 13,84 €/m<sup>2</sup>.

#### Kaufpreisangebote:

Zum Wertermittlungstichtag konnten für annähernd vergleichbare Grundstückstypen nur folgende Kaufpreisangebote für Waldgrundstücke im Landkreis recherchiert werden:

Kaufangebote					
Datum	Ort	Eigenschaften	Grundstück [m <sup>2</sup> ]	Angebotspreis	Preis/m <sup>2</sup> 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 €
<b>Mittelwert</b>			<b>12.610</b>		<b>5,54 €</b>

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 Landwirtschaftsflächen (Grünland) mit einer Bonität bis 35 ab 2022:

<b>Kaufpreise Grünland Isartal ab 2022, Bonität &lt; 35</b>					
Lfd. Nr.	Datum	Lage	Eigenschaften	Grundstück [m²]	Preis/m² Grd., ggf. bereinigt
1	04/2024	Krün, Nähe Bewertungsobjekt	Grünland, Bonität 17, Hang, geringfügiger Baumbestand, Landschaftsschutzgebiet, tlw. Biotop	7.977	7,50 €
2	06/2022	Schmalenseehöhe	Grünland, Bonität 25, Biotop, FFH-Gebiet	5.535	9,03 €
3	06/2022	Mittenwald, Nh. Gebirgsjäger-Ehrendenkmal	Grünland, Bonität 6, vereinzelt Bestockung, FFH-Gebiet, 3 Stadel	19.730	12,01 €
4	07/2023	Mittenwald, nördl. Wildensee	Grünland, Bonität 6, Biotop, FFH-Gebiet, 3 Stadel	10.600	19,72 €
5	09/2024	Mittenwald, westl. Ferchensee	Grünland, Bonität 5, tlw. Bestockung, FFH-Gebiet, überwiegend Biotop, 1 Stadel	7.970	7,87 €
<b>Mittelwert</b>				<b>10.362</b>	<b>11,23 €</b>
<b>Median</b>					<b>9,03 €</b>

Objekt Nr. 1 ist hinsichtlich Grünlandbonität und Lage gut mit der nördlichen Teilfläche des Bewertungsobjekts vergleichbar, allerdings ist die Bestockung geringer. Die Bonität von Objekt Nr. 2 ist deutlich besser (erforderlicher Abschlag rd. 15 %), es besteht keine Bestockung. Die Preise der Objekte Nr. 3 und 4 lassen sich über die Lage und Bonität nicht erklären. Es ist nicht auszuschließen, dass wegen der jeweils drei vorhandenen Stadel Freizeitaspekte bei der Preisbildung eine Rolle spielten. Kauffall Nr. 5 fügt sich wieder plausibel in die Kaufpreise der Objekte Nr. 1 und 2 ein, wobei die geringe Bonität einen Zuschlag von rd. 15 % erfordern würde.

Aus den Kaufpreisen lässt sich ein marktgerechtes Preisniveau für die nördliche Teilfläche des Bewertungsobjekts in einer Spanne zwischen rd. 7,00 und 8,00 €/m² schließen.

Der Gutachterausschuss übermittelt folgende Kaufpreise für Waldflächen 2022:

<b>Kaufpreise Wald, Isartal ab 2022</b>					
Lfd. Nr.	Datum	Lage	Eigenschaften	Grundstück [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> 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 €
<b>Mittelwert</b>				<b>19.834</b>	<b>3,38 €</b>
<b>Median</b>					<b>3,10 €</b>

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 €/m<sup>2</sup>**.

#### 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 €/m<sup>2</sup>**, für Berglagen (rd. 750 bis 1.450 m üNN) von **1,40 €/m<sup>2</sup>** 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 €/m<sup>2</sup> ergeben.

Für Grünland in Tallagen von Krün (inklusive Talbereich Elmau/Kranzbach sowie Bereich Geroldsee, Barmsee, Grubsee Tennsee u.a.) beträgt der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 11,00 €/m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von 5.000 m<sup>2</sup> und einer Bonität von 40, für Grünland in Berglagen (orts-/bebauungsferne Lagen bzw. 1. Höhen-/Hanglage) 5,50 €/m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von 16.000 m<sup>2</sup> und einer Bonität von 16. Die Umrechnung der Bonität zwischen 20 und 60 erfolgt mit 1,5 % pro Bonitätspunkt.

#### Bewertung:

Aufgrund der vorliegenden Kaufpreise und Bodenrichtwerte wird, ausgehend für einen marktgerechten Wert für den nördlichen Teil (rd. 55 % Flächenanteil) von rd. 7,40 €/m<sup>2</sup> und für den südlichen Teil (rd. 45 % Flächenanteil Wald) von 3,00 €/m<sup>2</sup>, ein objektspezifisch angepasster Mischwert in Höhe von rd. **5,45 €/m<sup>2</sup>** als marktgerecht angesetzt. Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

**Bodenwert:** 29.410 m<sup>2</sup> x rd. 5,45 €/m<sup>2</sup>

**160.000 €**



### 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** **160.000 €**

**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.

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. 700, Gemarkung Krün,  
Flur Klais, 82493 Klais,

ein Verkehrswert (Marktwert) von

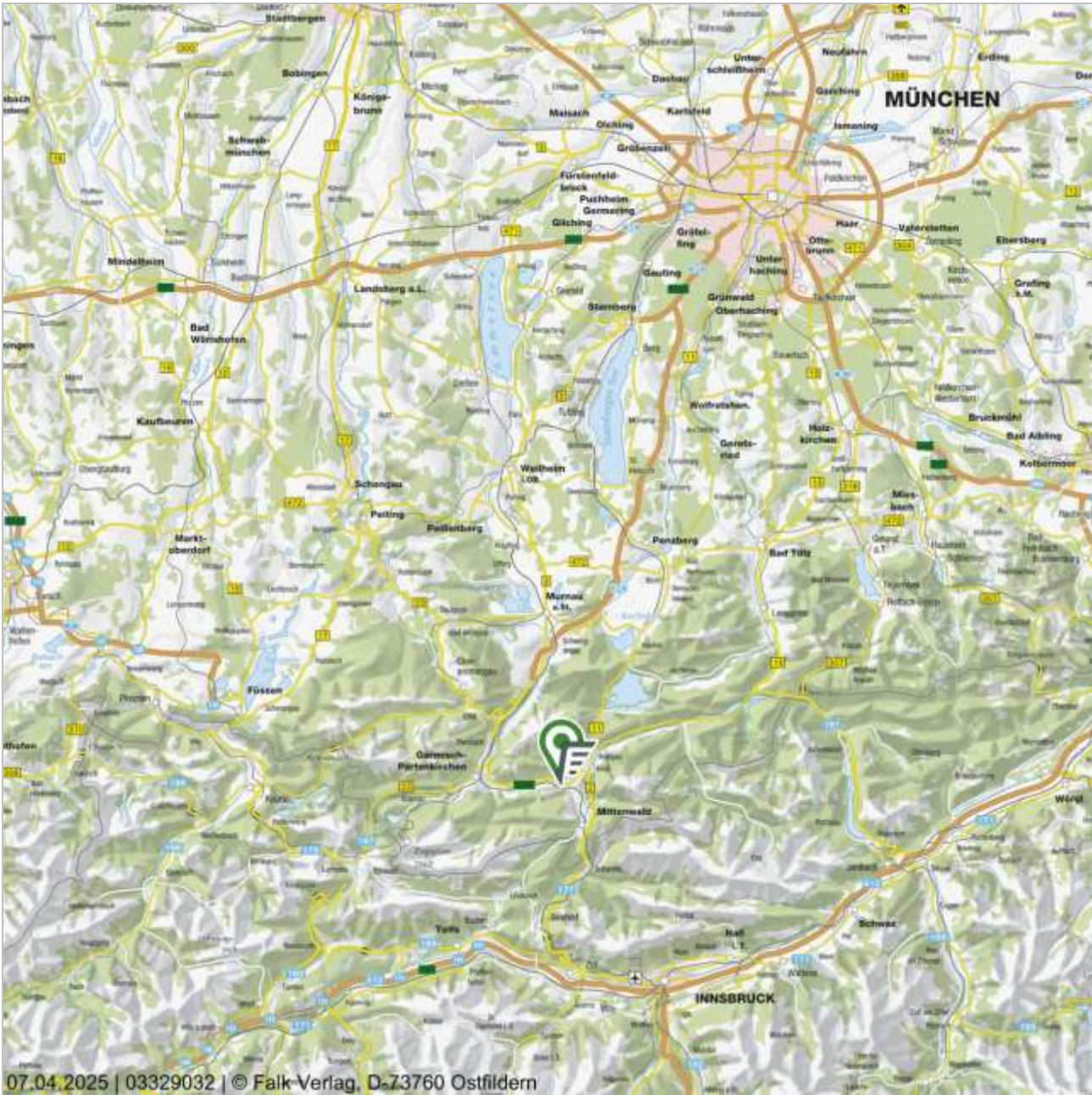
**160.000 €**

(in Worten: einhundertsechzigtausend Euro)

als marktgerecht festgestellt

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

Die Anlagen 1 bis 4 sind Bestandteil des Gutachtens



Übersichtskarte





Ortsplan



Orthofoto M. ca. 1:2.000

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





Blickrichtung Südwesten