

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

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

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

Telefon: 089 / 94 50 00 73

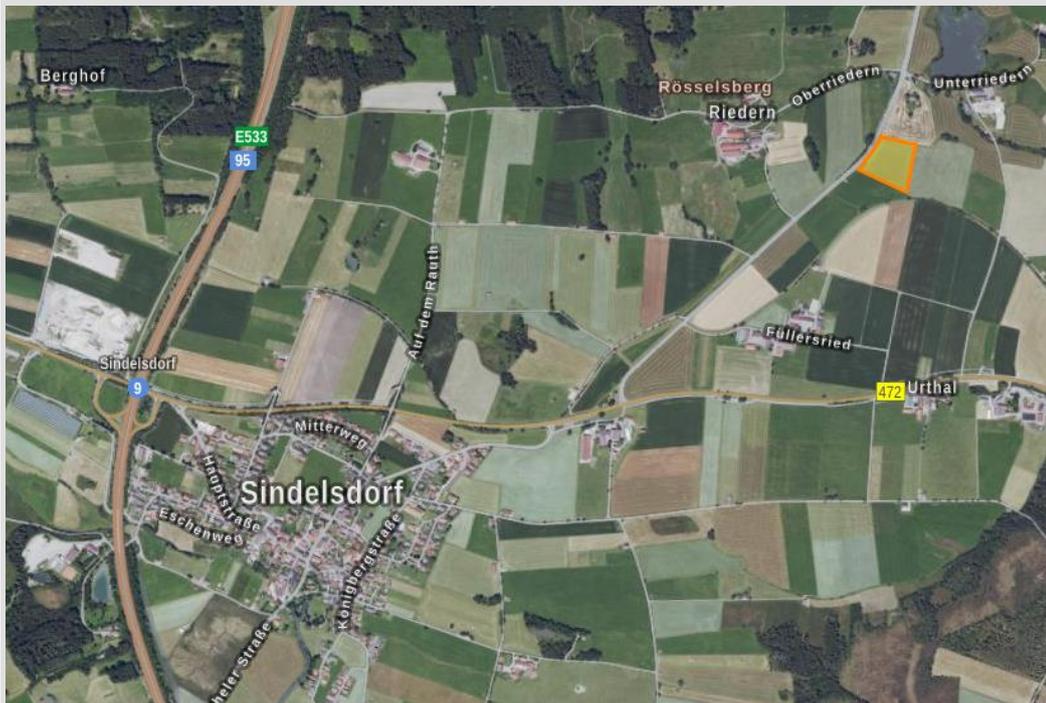
E-Mail: buero.blank@t-online.de

Telefax: 089 / 94 50 00 75

GUTACHTEN

über den Verkehrswert:

Flurstück Nr. 805, Gemarkung Sindelsdorf,
Erlmoos, Grünland

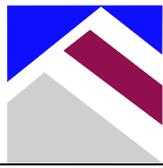


© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Örtliche Lage: Grünland südlich von Unterriedern, nördlich der
Bundesstraße B 472, östlich angrenzend an die
Staatstraße St 2370

Verwendungszweck: Amtsgericht Weilheim i. OB, Az.: 1 K 66/23,
Teilungsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 15.02.2024



Inhaltsverzeichnis:

1.	Auftrag und Unterlagen	4
2.	Angaben zum Objekt	6
2.1	Grundbuchstand	6
2.2	Örtliche und räumliche Situation	8
2.2.1	Makrolage	8
2.2.2	Mikrolage – Grundstück	11
3.	Planungsrechtliche Beurteilung	12
4.	Wertermittlung	13
4.1	Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 – 11, ImmoWertV).....	13
4.2	Zur Bodenwertermittlung.....	14
4.3	Direkter und indirekter Vergleich	14
4.4	Ermittlung des Bodenwerts	15
4.5	Wert des Grundstücks, Flurstück Nr. 805, Gemarkung Sindelsdorf	18
5.	Verkehrswert.....	19
6.	Schlusswort	19



1. Auftrag und Unterlagen

- (1) **Auftraggeber:** Amtsgericht Weilheim i. OB, Az.: 1 K 66/23,
Abteilung für Vollstreckungssachen
- (2) **Auftrag:** Ermittlung des Verkehrswerts von Flurstück Nr. 805,
Gemarkung Sindelsdorf;
- (3) **Zweck des Auftrags:** Teilungsversteigerung
- (4) **Datum des Auftrags:** 13.12.2023
- (5) **Unterlagen:**
- Schätzungsanordnung vom 12.12.2023
 - Unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuchs von Sindelsdorf, Amtsgericht Weilheim, Blatt 1320 vom 13.12.2023;
 - Digitales Kartenmaterial der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Kartenstand 19.01.2024);
- (6) **Recherchen:**
- Landratsamt Weilheim-Schongau, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises (Vergleichspreise, Bodenrichtwert);
 - Landratsamt Weilheim-Schongau (Internetauftritt);
 - Verwaltungsgemeinschaft Habach (FNP);
 - BayernAtlasPlus der Bayerischen Vermessungsverwaltung;
- (7) **Qualitäts- und Bewertungstichtag:** 15.02.2024
- (8) **Objektbesichtigung:** Am 15.02.2024 durch den Sachverständigen; die Miteigentümer wurden davon am 18.01.2024 in Kenntnis gesetzt;
- (9) **Pachtsituation:** Familie einer Miteigentümerin;



Altlastenproblematik:

Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten von Altlasten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; solche Untersuchungen würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs (Beschluss vom 18.05.2006 – Az. V Z B 142/05; LG Lüneburg) ist der Bewertungs-Sachverständige jedoch verpflichtet, ein Bodengutachten anfertigen zu lassen, sofern ein ernst zu nehmender Altlastenverdacht besteht.

Für das im Rahmen dieses Gutachtens zu beurteilende Flurstück wird ein solcher Verdacht nicht gesehen,

- weil keine durch Nutzungen in der Vergangenheit begründete Verdachtsmomente bekannt sind.
- bei der Ortsbesichtigung keinerlei Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt wurden.

Sonstige Hinweise:

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen und veröffentlichten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden, sowie der Ortsbesichtigung.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Bodenuntersuchungen werden nicht durchgeführt, weshalb die Angaben auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen, eigenen Recherchen oder auf Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

Es wird außerdem ungeprüft unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise den Wert beeinflussen könnten, erhoben und bezahlt sind.



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.

Mündliche Stellungnahmen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Sofern derartige Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten angeführt werden, kann der Sachverständige für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Die Luftbildbefliegungen durch die Bayerische Vermessungsverwaltung als Basis der entsprechenden Abbildungen im Gutachten fanden am 18.07.2022 statt.

2. Angaben zum Objekt

2.1 Grundbuchstand

Die nachfolgend aufgeführten Grundbuchdaten werden dem Grundbuchauszug vom 13.12.2023 entnommen. Der öffentliche Glaube des Grundbuches erstreckt sich nicht auf die Grundstücksgröße. Für die Bewertung wird die Richtigkeit der im Grundbuchauszug angegebenen Fläche des Grundstücks unterstellt.

Grundbuchauszug vom: 13.12.2023			
Amtsgericht:		Weilheim	
Grundbuch von:		Sindelsdorf	Blatt 1320
Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Beschrieb	Größe [m ²]
1	805	Erlmoos, Landwirtschaftsfläche	18.521



Eigentümer gemäß Grundbuch:

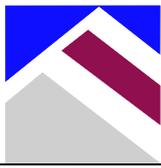
Anonymisiert!

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Signal- und Fernmeldekabelrecht) für die Isar-Amperwerke AG , München; infolge Neubegründung in der Flurbereinigung Sindelsdorf eingetragen am 11.12.1978 und hierher übertragen am 04.07.2022. Käller
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwasserleitungsrecht) für die Landeshauptstadt München ; gemäß Bewilligung vom 11.08.1978- URNr. 2629/1978, Notar Eberhard Jokisch, Weilheim i.OB -; eingetragen am 11.12.1978 und hierher übertragen am 04.07.2022. Käller

Bedeutung der beiden Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Auf die für absehbare Zeit mögliche ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung haben die beiden Eintragungen keinen Einfluss. Sie können daher in der heutigen Bewertung vernachlässigt werden.



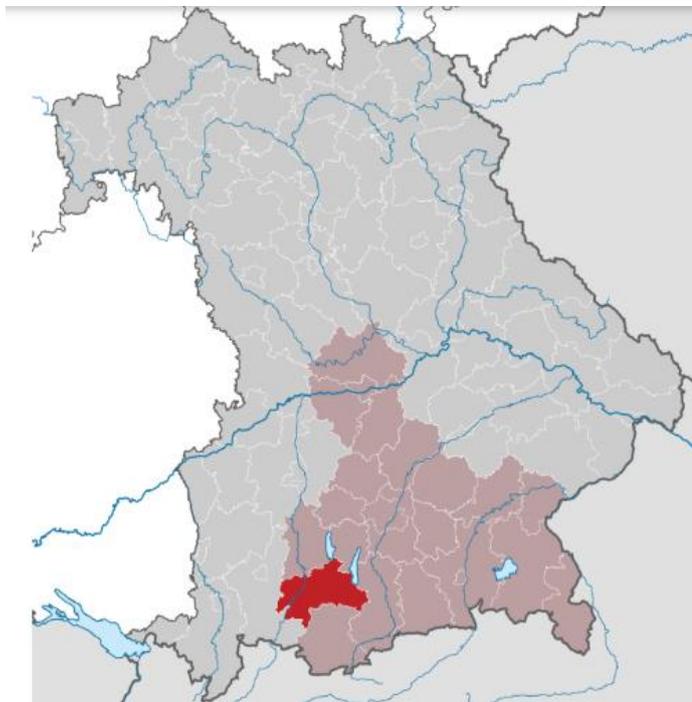
2.2 Örtliche und räumliche Situation

2.2.1 Makrolage

Das zu beurteilende Flurstück Nr. 805, Gemarkung Sindelsdorf, liegt auf dem Verwaltungsgebiet der Gemeinde Sindelsdorf im Landkreis Weilheim-Schongau.

Lage des Landkreises Weilheim-Schongau in Bayern

Der Landkreis Weilheim-Schongau liegt im Südwesten des Regierungsbezirks Oberbayern. Der Landkreis entstand in der jetzigen Form 1972 aus der Zusammenlegung der Landkreise Weilheim in Oberbayern und Schongau.



Im Westen des Landkreises ist der Lech, im Kerngebiet die Ammer (und der Ammersee) und an der Ostgrenze die Loisach das wichtigste Gewässer. Im Nordosten grenzt der Starnberger See an. Der Hohe Peißenberg mit 988 m ü. NHN teilt den Raum Schongau vom Raum Weilheim.

Höchster Punkt im Landkreis ist die Niederbleick bei Wildsteig mit 1.589 über NHN, niedrigster Punkt die Am-

mermündung bei Fischen am Ammersee mit 533 m ü. NHN.

Der Landkreis grenzt im Uhrzeigersinn, im Norden beginnend, an die Landkreise Landsberg am Lech, Starnberg, Bad Tölz-Wolfratshausen, Garmisch-Partenkirchen und Ostallgäu.

Im Rahmen der Gebietsreform in Bayern wurde am 1. Juli 1972 aus dem größten Teil des Landkreises Weilheim in Oberbayern, dem größten Teil des Landkreises Schongau (beide Regierungsbezirk Oberbayern) sowie der Gemeinde Ingenried des Landkreises Marktoberdorf (Regierungsbezirk Schwaben) ein neuer Landkreis gebildet, der zunächst die Bezeichnung „Landkreis Weilheim in Oberbayern“ erhielt.



Einige Gemeinden im Norden des Landkreises Schongau kamen zum Landkreis Landsberg am Lech, die Gemeinde Bayersoien sowie mehrere Gemeinden im Süden des Landkreises Weilheim wurden den Landkreisen Garmisch-Partenkirchen und Bad Tölz-Wolfratshausen zugeordnet.

Am 1. Mai 1973 erhielt der neue Landkreis den Doppelnamen „Landkreis Weilheim-Schongau“.

Der Landkreis wuchs zwischen 1988 und 2018 um über 27.000 Einwohner bzw. um mehr als 25 Prozent.

Der Landkreis gehört zu den zehn deutschen Landkreisen mit der geringsten Arbeitslosigkeit. Das verdankt er seiner gewachsenen und ausgewogenen Wirtschaftsstruktur von Industrie und Handwerk, Landwirtschaft, Handel und Dienstleistungen, der eine durch Großbetriebe verursachte Monotonie fehlt.

Handwerkliche und mittelständische Betriebe prägen das Wirtschaftsgefüge, fast zwei Drittel der Arbeitnehmer des Landkreises sind bei ihnen beschäftigt.

Der Verkehr durch den Landkreis ist relativ ruhig: Das Autobahnnetz berührt den Landkreis nur im Osten (A 95 München–Garmisch). Die Hauptverkehrsadern sind die Bundesstraßen B 2, B 23, B 472 und B 17.

Der Landkreis Weilheim-Schongau liegt im sog. „Pfaffenwinkel“, der aufgrund seiner kulturellen Vielfalt und seines Naturreichtums über die Region hinaus bekannt ist.

Der an sich ländlich geprägte Landkreis ist aber auch für Unternehmen interessant. Die infrastrukturellen Voraussetzungen in Form einer guten Verkehrsanbindung nach Augsburg und München sowie einer Querverbindung von Ost nach West sind vorhanden.

Der Landkreis ist auch für seinen Naturreichtum bekannt; in ihm finden sich 21 Naturschutz- und 17 Landschaftsschutzgebiete, 87 Naturdenkmale, 25 geschützte Landschaftsbestandteile sowie zahlreiche Bodendenkmale (vorwiegend Hügelgräber aus keltischer Zeit), sowie mehrere großflächige Moorlandschaften.



Die Gemeinde Sindelsdorf liegt im Alpenvorland an der Loisach, zwischen Starnberger See und Kochelsee am Rand des Kochelseemoores im sog. Pfaffenwinkel. Seit Inkrafttreten der Gemeindegebietsreform zum 1.05.1978 bildet die Gemeinde zusammen mit den Gemeinden Antdorf, Habach und Obersöchering eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Habach.

Lage der Gemeinde Sindelsdorf im Landkreis Weilheim-Schongau



Die Gemeinde zählt etwas mehr als 1.200 Einwohner (31.12.2022).

Südöstlich des Ortes befindet sich das Naturschutzgebiet Fichtsee im Sindelsbachfilz.

--	--



2.2.2 Mikrolage – Grundstück

Der Riederner Weiher oder Zwinkweiher ist ein knapp drei Hektar großes künstliches Gewässer nahe dem südlichen Ortsrand von Penzberg. Der Weiher gehört zum FFH-Gebiet Moore um Penzberg.

Südlich dieses Weihers kreuzt eine Gemeindeverbindungsstraße, welche die Weiler Oberriedern und Unterriedern verbindet, die Staatsstraße St 2370. Unmittelbar südöstlich der Kreuzung der Gemeindeverbindungsstraße mit der Staatsstraße befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Unterriedern 1.

Das hier zu beurteilende Flurstück Nr. 805, Gemarkung Sindelsdorf, grenzt unmittelbar südlich an dieses Anwesen. Unmittelbar westlich dieses Flurstücks verläuft die nach Sindelsdorf führende Staatsstraße St 2370. Das Flurstück Nr. 805 wird erschlossen durch eine Abfahrt von dieser Staatsstraße.

Es hat zwar unregelmäßige Form, aber im Ganzen eine fast quadratische Anmutung mit Seitenlängen von etwa 140 Meter bis 150 Meter.

Es handelt sich um einen tonunteretzten Moorboden minderer Qualität, der entwässert ist und als Grünland genutzt wird.



3. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Flurstück Nr. 805, Gemarkung Sindeldorf, liegt im extremen Außenbereich, etwa 700 Meter nördlich der in diesem Bereich von West nach Ost verlaufenden Bundesstraße B 472.

Im heute immer noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 29.11.1972 ist das Flurstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Es liegt weniger als dreihundert Meter südwestlich des großflächigen Landschaftsschutzgebietes südlich der Stadt Penzberg.



Bei dem hier zu beurteilenden Flurstück handelt sich um trocken gelegtes Grünland (Moorboden) einfacher Bonität, das zur Heunutzung genutzt wird.

Eine Änderung der Qualität „Fläche für die Landwirtschaft“ ist für absehbare Zeit nicht zu erhoffen.



4. Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert des hier zu beurteilenden Grundstücks, Flurstück Nr. 805, Gemarkung Sindelsdorf, zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 ermittelt.

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV¹) anzuwenden.

4.1 Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 – 11, ImmoWertV)

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, für das zu beurteilende Objekt einen möglichst marktkonformen Wert zu bestimmen.

Der aus einem oder mehreren der drei zur Verfügung stehenden Wertermittlungsverfahren (Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwert-Verfahren) ermittelte Verfahrenswert ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen. Hierzu sind ggf. verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, die aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind.

Objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts, die bis dahin noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren zur Ermittlung des Verkehrswerts zu berücksichtigen, soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren unberücksichtigt sind.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021



4.2 Zur Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 25, ImmoWertV ermittelt, weil sich die Preisbildung für unbebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i. d. R. an Vergleichspreisen orientiert.

Der Bodenwert kann hilfsweise auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV in Verb. mit § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

4.3 Direkter und indirekter Vergleich

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden. Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit eines Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist.

Hierfür wird aber eine größere Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale erforderlich.

Falls keine oder zu wenige Vergleichswerte zur Verfügung stehen und damit kein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Bodenrichtwerte werden im Zwei-Jahres-Rhythmus durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.



4.4 Ermittlung des Bodenwerts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau nennt auf Anfrage folgende Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung:

lfd. Nr.	Datum Kauffall	Gemarkung	Nutzung	Bodenqualität	Lage / Merkmale	Größe [m ²]	Preis [€/m ²]	Besonderheiten
1	11/2022	Obersöchering	Gr	Moor	eben, Bonität 43	14.000 m ²	10,50 €/m ²	westlich von Sindelsdorf - indirekt vergleichbar
2	12/2023	Polling	Gr	Moor	eben, Bonität 42	17.500 m ²	7,38 €/m ²	nordwestlich von Sindelsdorf - indirekt vergleichbar

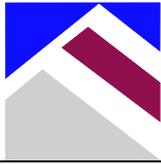
Dem Gutachterausschuss liegen überhaupt nur 2 zeitnahe Vergleichspreise mit der Bodenart „Moor“ vor. Keiner davon befindet sich in der Gemarkung Sindelsdorf. Auch befindet sich der Vergleichswert Nr. 2 in einem niedrigeren Bodenrichtwertbereich (7 €/m², 01.01.2022) als der Gemeindebereich von Sindelsdorf (9 €/m², 01.01.2022).

Allerdings ist bei diesen Ergebnissen zu beachten, dass keines der Vergleichsgrundstücke für einen direkten Vergleich infrage kommt.

Deshalb wird zusätzlich 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.

Deshalb verbleibt dem Sachverständigen nur die Möglichkeit, den Wert der hier zu beurteilenden Flurstücks über den dort aktuellen Bodenrichtwert mit Wertanpassungen für die dessen konkrete Ausprägung abzuleiten.



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau stellt den Bodenrichtwert für Grünland in der Gemarkung Sindelsdorf zum 01.01.2022 mit 9,00 €/m², ausgehend von einer durchschnittlichen Flächengröße von 10.000 m², fest.

Einen wesentlichen Einfluss auf den Bodenwert zum Stichtag hat die Wertentwicklung eines Flurstücks aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen der Bodenrichtwertfestsetzung (01.01.2022) und dem hier gegebenen Wertermittlungsstichtag (15.02.2024).

Wegen fehlender Alternativen muss auch diese Entwicklung in freier sachverständiger Schätzung erfolgen.

Für die Ableitung des Bodenwerts zu dem für das Gutachten vorgegebenen Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 werden aufgrund fehlender Alternativen die Veröffentlichungen des Bayerischen Landesamts für Statistik zur Entwicklung der Lebenshaltungskosten in Bayern von etwa 7 % im Jahre 2022 und 6 % im Jahre 2023 mit in die Überlegungen einbezogen. Dies sind die einzigen Veröffentlichungen überhaupt, bei welchen zeitnah Daten auf Landesebene ausgewertet werden.

Mit diesen Faktoren ergibt sich folgender Rechengang:

- Bodenrichtwert zum 01.01.2022: 9,00 €
- Wertveränderungen in den Jahren 2022 und 2023 im Durchschn. der Jahre 6,5 %.
- Zeitunterschied vom 01.01.2022 bis zum 15.02.2024 : fünfundzwanzig Monate.

Es errechnet sich demnach folgender Faktor: $6,5\% : 12 = 0,54\% \times 25 = 13,5\%$.

Es wird unterstellt, dass demnach die Bodenwertsteigerung zum 15.02.2024 gegenüber dem 01.01.2022 auf Landesebene ebenfalls bei etwa 13,5 % lag. Deshalb wird der in diesem Gutachten angesetzte Basispreis um diesen Prozentsatz erhöht.



Aufgrund der Lage des zu beurteilenden Bereiches und seiner Nähe zu einem großflächigen Landschaftsschutzgebiet können die Chancen auf eine zukünftige höherwertige, außerlandwirtschaftliche Nutzung für absehbare Zeit ausgeklammert werden. Sie kommen für das zu beurteilende Flurstück nicht infrage.

Im Übrigen verbleibt dem Sachverständigen für den Einzelfall nur eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Parameter.

Diese stellt sich wie folgt dar:

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert				
Bodenrichtwert je m ² zum	01.01.2022	9 €	Grünland	
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungstichtag		13,5%	1,22	Zeitnähe
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes (z. B. Ortsrand, Angrenzen an Straße)		0%	0,00	Keine
Dimension des Flurstücks (Eigenständige Nutzbarkeit)		3%	0,27	merklich größer
Zuschnitt des Flurstücks (Bewirtschaftungsmöglichkeit)		0%	0,00	annähernd quadratisch
Belichtungsverhältnisse (Angrenzen an Bebauung oder Waldrand)		0%	0,00	keine Einschränkungen
Nachbarliche Verhältnisse (z.B. Erschließung, Nutzungsart)		0%	0,00	
Korrekturen insgesamt:			1,49	
Bodenwert je m ² :			10,49	
Bodenwert je m² gerundet:			10,50	



4.5 Wert des Grundstücks, Flurstück Nr. 805, Gemarkung Sindelsdorf

Größe: 18.521 m²

Lage: nordöstlich von Sindelsdorf in der Flur;

Nutzung: Grünland (Heunutzung);

Bodenschätzungsflächen	
Kulturart	Grünland(Gr)
Bodenart	Moor auf Ton(Mo/T)
Zustands-/ Bodenstufe	Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden(-)
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserverhältnisse	Klimastufe 7,9° - 7,0° C(b) - Wasserstufe(2)
Boden-/ Grünlandgrundzahl	46
Acker-/ Grünlandzahl	40
Sonstige Angaben	

Bonität:

Form: Leicht nach Nordosten ansteigende, insgesamt aber annähernd ebene Fläche, mit fast quadratischer Anmutung bei Seitenlängen von etwa 140 Meter bis 150 Meter.

Qualität: Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gem. § 5 ImmoWertV;
Fläche der Landwirtschaft, Stufe I;

Die vorstehende individuelle Schätzung des Sachverständigen führt zu einem Bodenwert in Höhe von 10,50 Euro je Quadratmeter.

Insgesamt ergibt sich so für das Flurstück Nr. 805, Gemarkung Sindelsdorf:

18.521 m² x 10,50 € = 194.470 € bzw. gerundet **194.500 €**



5. Verkehrswert

Das zu beurteilende Flurstück Nr. 805, Gemarkung Sindelsdorf, (Grünland südlich von Unterriedern, nördlich der Bundesstraße B 472, östlich angrenzend an die Staatstraße St 2370) wird zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 begutachtet mit einem Verkehrswert von insgesamt

194.500 €

(in Worten: hundertvierundneunzigtausend fünfhundert Euro).

6. 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.

Dass Grundstück und seine Umgebung wurden von ihm am 15. Februar 2024 besichtigt.

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

Dornach, 15. April 2024

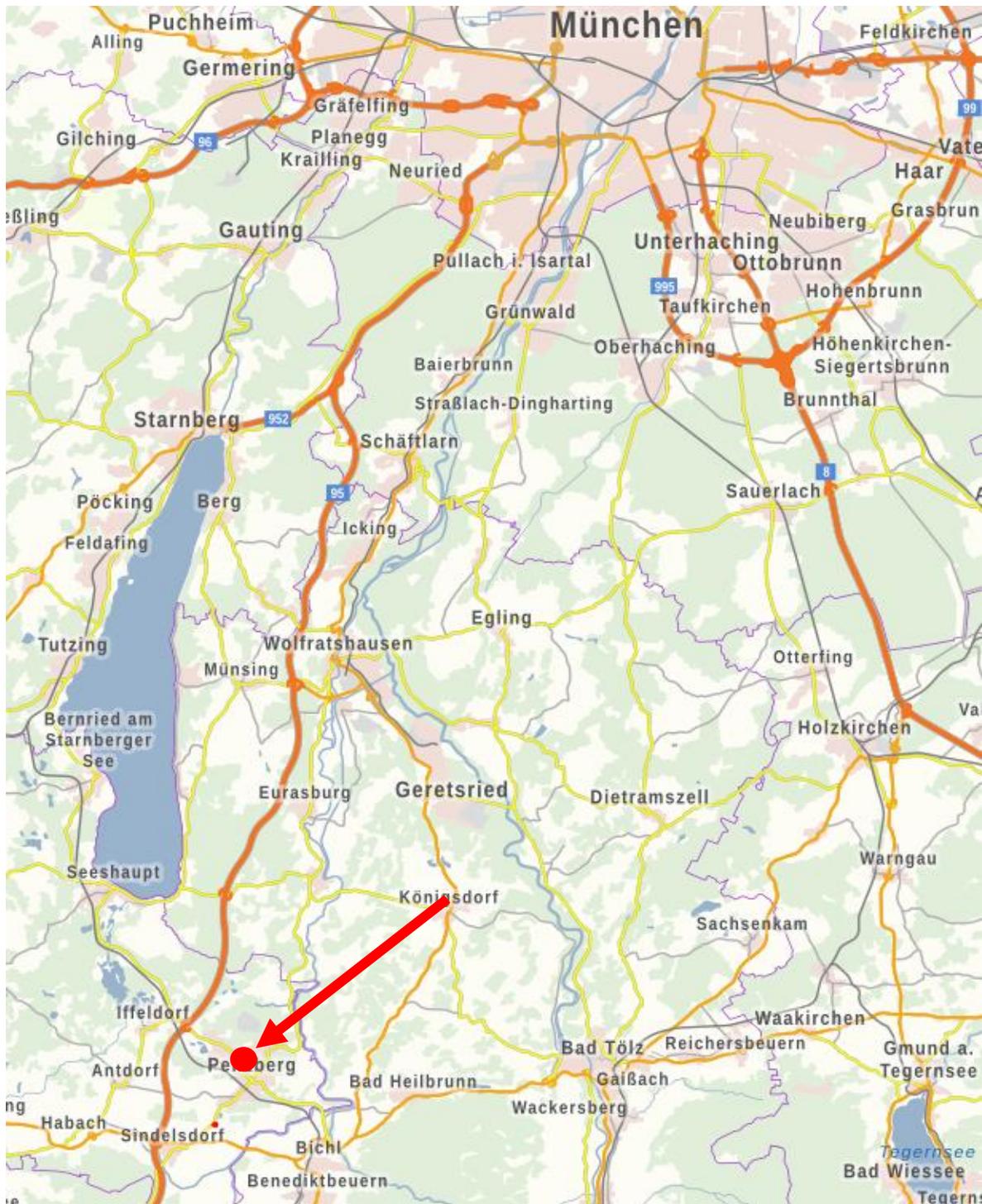


Der Sachverständige
Walter Blank · Dipl.-Ing. agr.



Flurstück Nr. 805, Gemarkung Sindelsdorf,
Grünland südlich von Unterriedern, nördlich der Bundesstraße B 472, öst-
lich angrenzend an die Staatstraße St 2370,
Amtsgericht Weilheim i. OB, Az.: 1 K 66/23

Anlage 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte (I)

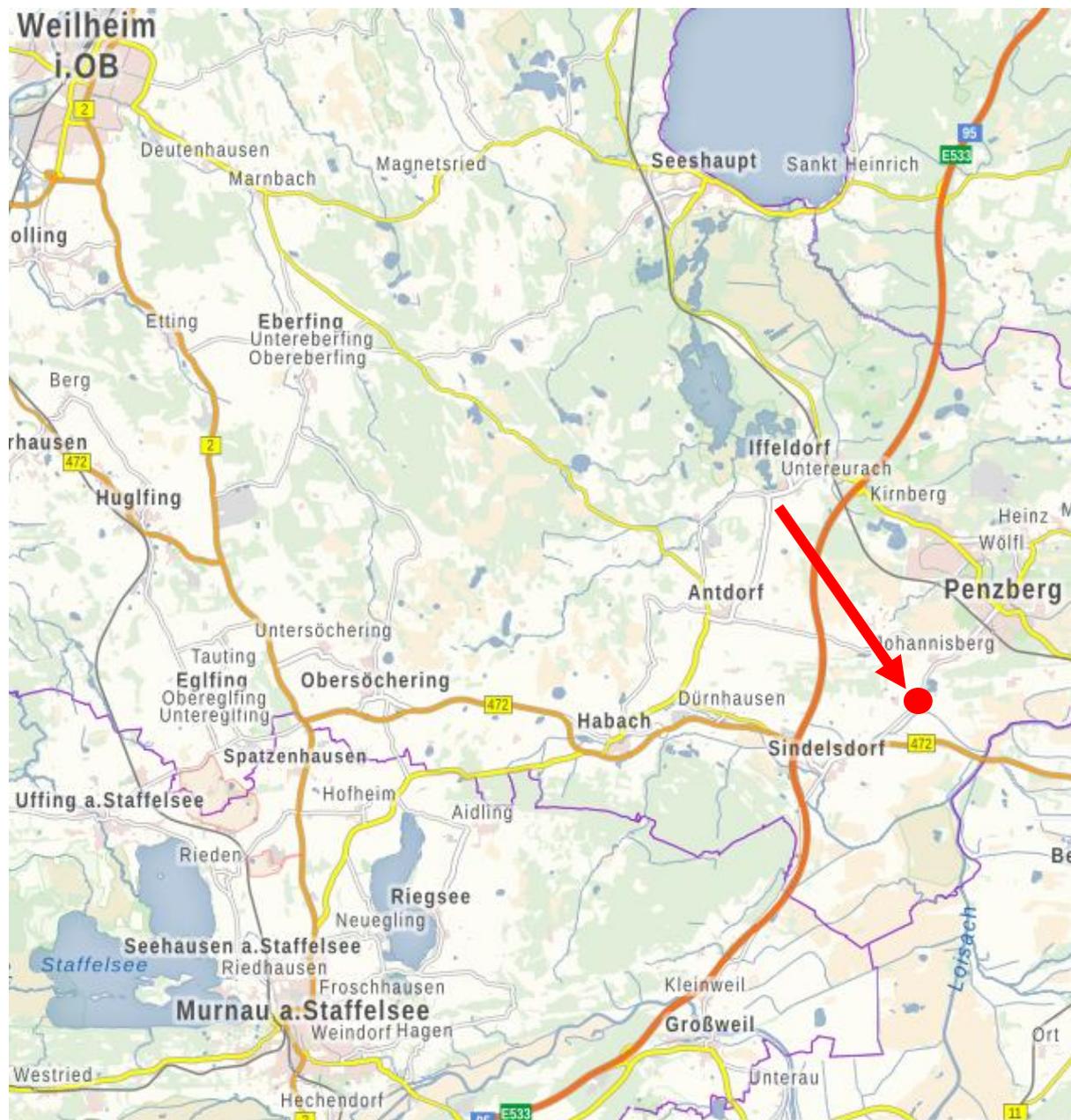


© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung





Anlage 2: Ausschnitt aus der Übersichtskarte (II)

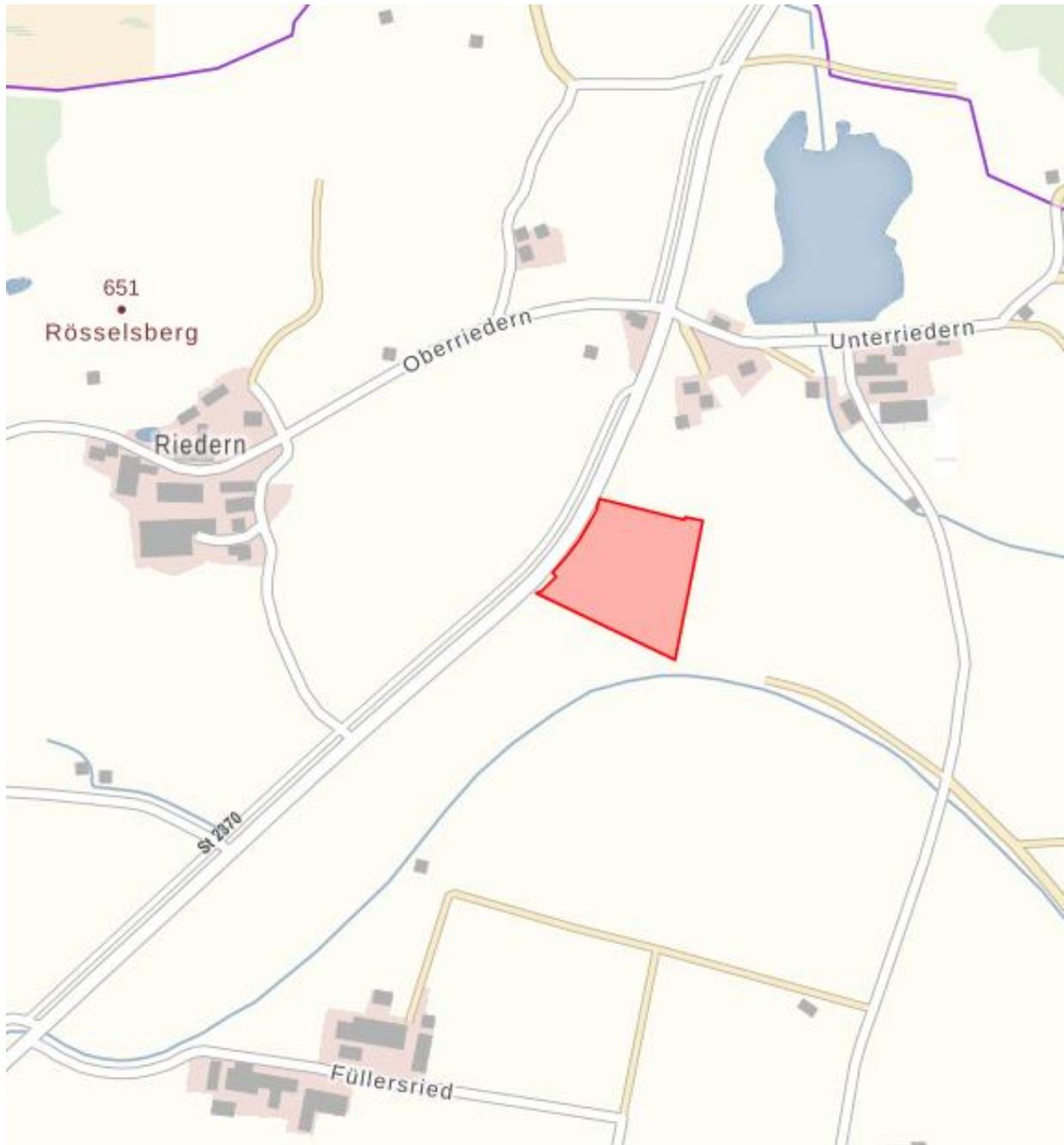


© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung



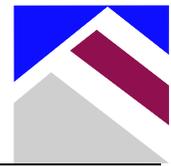


Anlage 3: Ausschnitt aus dem Lageplan



© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung





Anlage 4: Ausschnitt aus der Flurkarte



© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung





Anlage 5: Luftbild mit Flurkarte



© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung





**Anlage 6/1: Bilddokumentation oben und unten: Flurstück von Südwesten
unten: Flurstück mit Entwässerungsgraben**





Anlage 6/2: Bilddokumentation oben u. unten: Blick nach Osten

