

Ferdinand Knittel,

von der Regierung von Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Waldbewertung,
 forstliche Schadensgutachten und Forsteinrichtung,
 Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
 Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke mit den
 Fl.Nrn. 2333, 2483 der
 Gemarkungen Saulgrub, Bad Kohlgrub und Unterammergau
 Amtsgericht Weilheim Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Aktenzeichen 1 K 67/24 – 1 K 73/24

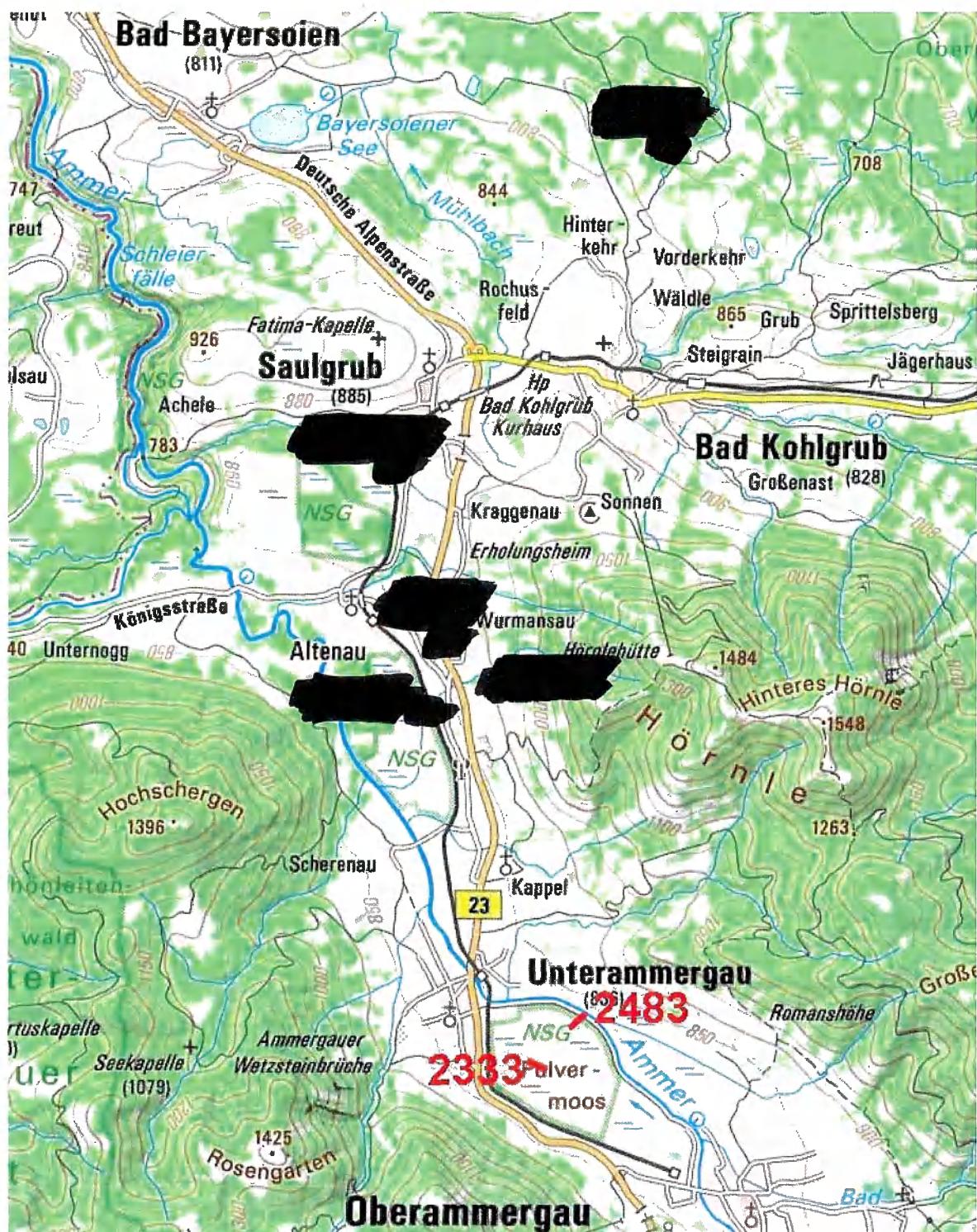
Übersichtskarte

Abbildung 1: Topographische Karte ohne Maßstab, rot umrandet Besitz Gut

Ferdinand Knittel,

von der Regierung von Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Waldbewertung,

forstliche Schadensgutachten und Forsteinrichtung,

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke mit den

Fl.Nrn. 2333, 2483 der

Gemarkungen Saulgrub, Bad Kohlgrub und Unterammergau

Amtsgericht Weilheim Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Aktenzeichen 1 K 67/24 – 1 K 73/24

Die jährlichen Niederschläge (1981-2010) betragen 1331 mm, die mittlere Lufttemperatur (Jahresmittel) erreicht 7,5- 8,5 °C, es herrschen Winde aus südwestlichen Richtungen vor.

5. Äußere und innere Erschließung, Abmarkung, Absatzverhältnisse

Die Grundstücke Fl.Nr. 2333 und 2483 liegen angrenzend an Wege, zum Erreichen der Grundstücke Fl.Nrn. 2464, und 1344 muß eine kurze Strecke Fremdgrund gequert werden.

Die Grenzverläufe sind bis auf die der Fl.Nr. 2333 im Pulvermoos bekannt und in der Natur erkennbar. Sie stimmen mit der amtlichen Flurkarte überein. Grenzsteine sind teilweise vorhanden.

Die genaue Lage des Moorgrundstücks Fl.Nr. 2333 ist unbekannt, die Erreichbarkeit ist lediglich über das Moor gegeben.

6. Planungsrecht

Die Grundstücke liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 2333, 2483 befinden sich im Naturschutzgebiet Pulvermoos (NSG-00149.01) das Grundstück 2333 im Naturschutzgebiet Kochelmoos.

7. Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind in der am 7. Mai 2010 vom Bundesrat beschlossenen und am 01.07.2010 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert.

Gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt die Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes nach § 194 BauGB bzw. des gemeinen Wertes aus dem Ergebnis des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 (2) ImmoWertV).

Die ImmoWertV nennt in § 8 Abs. 1 folgende Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: **Das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.**

Die Ermittlung der Bodenwerte der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren.

Bestandewerte von forstwirtschaftlichen Grundstücken sind Sachwerte, die anhand des Alterswertfaktorenverfahrens und des Abtriebswertverfahrens ermittelt werden, soweit nicht Renditegesichtspunkte wesentlich werden, die im Ertragswertverfahren hergeleitet werden. Der Ertragswert ist hier nicht verkehrswertbestimmend, so dass die Sachwerte der Bestände zuzüglich des Waldbodenwertes den rechnerischen Verkehrswert der Waldfläche ergeben.

Ferdinand Knittel,

von der Regierung von Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Waldbewertung,

forstliche Schadensgutachten und Forsteinrichtung,

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke mit den

Fl.Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 2333, 2483 der

Gemarkungen Saulgrub, Bad Kohlgrub und Unterammergau

Amtsgericht Weilheim Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Aktenzeichen 1 K 67/24 – 1 K 73/24

8.1.1.7. Fl.Nr. 2333 (1 K 72/24)

8.1.1.7.1. Luftbildkarte

N



8.1.1.7.2. Beschreibung

Nutzung, Lage, Erschließung, Form, Nutzung, Geländeverhältnisse:

Das 4320 m² große, rd. 166 m lange und 27 m breite Moorgrundstück befindet sich ohne Grenzmarkierung und kenntlicher Lage im Naturschutzgebiet Pulvermoos.

Es ist nicht erschlossen und lediglich Streunutzung im Rahmen von Pflegemaßnahmen möglich.

Katasterausweisung: Nicht geschätzt.

Ferdinand Knittel,

von der Regierung von Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Waldbewertung,
forstliche Schadensgutachten und Forsteinrichtung,
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke mit den
Fl.Nrn. [REDACTED], [REDACTED], 1000, 5000, 2333, 2483 der
Gemarkungen Saulgrub, Bad Kohlgrub und Unterammergau
Amtsgericht Weilheim Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Aktenzeichen 1 K 67/24 – 1 K 73/24

8.1.1.7.2.a. Fotomaterial



Foto Nr. 16: Blick von Norden auf Bereich des Pulvermooses in dem das Grundstück Fl.Nr. 2333 liegt, hinten
Der Heiglesberg

8.1.1.7.3. Bewertung

Drei ähnliche Grundstücke im Pulvermoos wurden 2022 für 0,40 €/m² verkauft.

Der Grundstücksmarkt wird auch für das Moorgrundstück Fl.Nr. 2333 Gmkg. Unterammergau nicht mehr anlegen, so dass sein Wert mit 0,40 €/m² ermittelt wird. Das sind für seine Fläche von 4320 m² 1728 €.

Der Verkehrswert des Grundstückes Fl.Nr. 2333 Gmkg. Unterammergau wird mit rund
1.700 €
ermittelt.

Ferdinand Knittel,

von der Regierung von Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Waldbewertung,
forstliche Schadensgutachten und Forsteinrichtung,

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke mit den

Fl.Nrn. [REDACTED], 2[REDACTED], [REDACTED], 2333, 2483 der

Gemarkungen Saulgrub, Bad Kohlgrub und Unterammergau

Amtsgericht Weilheim Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Aktenzeichen 1 K 67/24 – 1 K 73/24

8.1.1.8. Fl.Nr. 2483 (1 K 73/24)

8.1.1.8.1. Luftbildkarte

N



8.1.1.8.2. Beschreibung

Nutzung, Lage, Erschließung, Form, Geländeverhältnisse:

Das 4381 m² große, rd. 168 m lange und 25 m breite Moorgrundstück befindet sich im Naturschutzgebiet Pulvermoos, unmittelbar mit seiner schmalen Seite angrenzend an einen Weg, der südwestlich der Ammer verläuft.

Das Grundstück ist somit erschlossen. Nach Auskunft des Eigentümers wird bei Bedarf unregelmäßig Streu genutzt.

Katasterausweisung: Molllc4

Ferdinand Knittel,

von der Regierung von Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Waldbewertung,
forstliche Schadensgutachten und Forsteinrichtung,
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke mit den
Fl.Nrn. [REDACTED], 2333, 2483 der
Gemarkungen Saulgrub, Bad Kohlgrub und Unterammergau
Amtsgericht Weilheim Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Aktenzeichen 1 K 67/24 – 1 K 73/24

8.1.1.8.2.a. Fotomaterial



Foto Nr. 17: Blick von Südwesten auf Grundstück Fl.Nr. 2483, Personen befinden sich auf dem Grundstück, im Hintergrund befinden sich die Höhenzüge Hörnergruppe

8.1.1.8.3. Bewertung

Das Grundstück ist durch seine direkte Erschließung mit dem Weg an der Ammer aufgewertet. Auch wenn eine Vermarkung nicht existiert, so kann seine Lage anhand angrenzender Grundstücksmerkmale in etwa bestimmt werden.

Ein ähnliches, im erschlossenen Bereich am Weg allerdings geringfügig als Grünland nutzbares Grundstück im Eckmoos erzielte 1,50 €/m².

Der Grundstücksmarkt wird schon wegen der Erschließung wesentlich mehr für das Grundstück bezahlen als einen Preis von 0,40 €/m² für nicht nutzbare, nicht erreichbare und nicht vermarktete Moorgrundstücke.

Gutachtlich werden für dieses Grundstück wenigstens 1,00 €/m² bezahlt.
Das sind für die Fläche von 4.381 m² 4.381 €.