

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Walter Blank · Dipl.-Ing. agr. · Brunnenweg 18 · 85609 Dornach

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

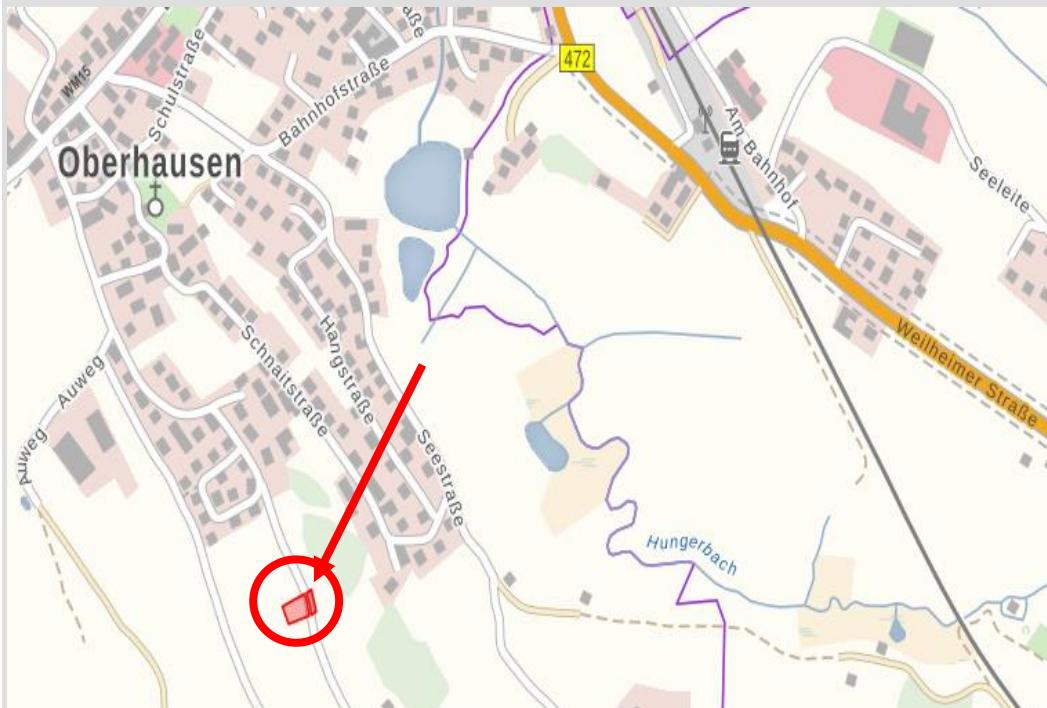
Telefon: 089 / 94 00 48 75

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

Telefax: 089 / 94 50 00 75

G U T A C H T E N über den Verkehrswert:

Flurstücke Nrn. 231/7 und 231/3, Gemarkung Oberhausen,
Schnait, Landwirtschaftsfläche

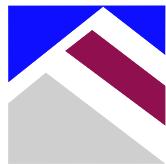


© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Örtliche Lage: Grünland in Hanglage am südwestlichen Bebauungsrand der Gemeinde Oberhausen, gelegen knapp 7 Kilometer südlich von Weilheim i. OBB

Verwendungszweck: Amtsgericht Weilheim i. OB,
Az.: 1 K 86/22 und 1 K 87/22,
Teilungsversteigerung

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 08.11.2023



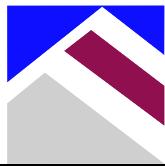
Inhaltsverzeichnis:

1.	Auftrag und Unterlagen	4
2.	Angaben zum Objekt	7
2.1	Grundbuchstand	7
2.2	Örtliche und räumliche Situation	9
2.2.1	Makrolage	9
2.2.2	Mikrolage – Grundstück	12
2.2.3	Planungsrechtliche Beurteilung	14
3.	Wertermittlung	15
3.1	Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 – 11, ImmoWertV).....	15
3.2	Zur Bodenwertermittlung.....	15
3.3	Direkter und indirekter Vergleich	16
3.4	Ermittlung des Bodenwerts.....	16
3.5	Wert der Grundstücke, Flurst. Nrn. 231/7 und 231/3, Gemarkung Oberhausen	19
4.	Verkehrswert	20
5.	Schlusswort	20



Anlage 1:	Ausschnitt aus der Übersichtskarte (I).....	21
Anlage 2:	Ausschnitt aus der Übersichtskarte (II)	22
Anlage 3:	Ausschnitt aus dem Lageplan	23
Anlage 4:	Ausschnitt aus der Flurkarte	24
Anlage 5:	Luftbild mit Flurkarte	25
Anlage 6/1:	Bilddokumentation Blick auf die (eingezäunte) Weidefläche.....	26
Anlage 6/2:	Bilddokumentation Blick auf das östlich des Weges angrenzende	27
	Grünland.....	27
Anlage 6/3:	Bilddokumentation Blick auf das Flurstück Nr. 231/7	28

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten einschließlich Anlagen und Anhang.



1. Auftrag und Unterlagen

- (1) **Auftraggeber:** Amtsgericht Weilheim i. OB, Az.: 2 K 24/23,
Abteilung für Vollstreckungssachen
- (2) **Auftrag:** Ermittlung des Verkehrswerts der Flurstücke Nrn.
231/7 und 231/3, Gemarkung Oberhausen;
- (3) **Zweck des Auftrags:** Teilungsversteigerung
- (4) **Datum des Auftrags:** 14.09.2023
- (5) **Unterlagen:**
- Schätzungsanordnung vom 14.09.2023;
 - Unbeglaubigte Ausdrucke des Grundbuchs von
Oberhausen, Amtsgericht Weilheim i. OB, Blatt
2267 vom 14.12.2022 bzw. 14.09.2023;
 - Digitales Kartenmaterial der Bayerischen Vermes-
sungsverwaltung (Kartenstand 15.11.2023);
- (6) **Recherchen:**
- Landratsamt Weilheim-Schongau, Gutachteraus-
schuss für Grundstückswerte im Bereich des Land-
kreises;
 - Landratsamt Weilheim-Schongau (Internetauftritt);
 - Gemeindeverwaltung Oberhausen (rechtsgültiger
FNP und Internetauftritt);
 - Computerprogramm BayernAtlasPlus der Bayeri-
schen Vermessungsverwaltung;
- (7) **Qualitäts- und Bewer-
tungsstichtag:** 08.11.2023
- (8) **Objektbesichtigung:** Am 08.11.2023 durch den Sachverständigen; die Mit-
Eigentümer wurden davon am 15.10.2023 in Kenntnis
gesetzt;



(9) Pachtsituation:

Die Pachtsituation konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, weil keiner der Eigentümer beim Ortstermin zugegen war und gefragt werden konnte.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden das Flurstück Nr. 231/7 zusammen mit sämtlichen neu gebildeten Parzellen bis zum Bebauungsrand von Oberhausen als einheitlich eingezäunte Junggrinderweide und das Flurstück Nr. 231/3 zusammen mit dem Flurstück Nr. 226/2 sowie sämtlichen Parzellen westlich des Erschließungsweges ebenfalls bis zum Bebauungsrand von Oberhausen, als voll zugängliches Grünland genutzt.

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 anzufertigen zu lassen, sofern ein ernst zu nehmender Altlastenverdacht besteht.

Für die im Rahmen dieses Gutachtens zu beurteilenden Flurstücke 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.

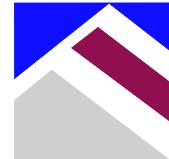
Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

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 17.07.2022 statt.



2. Angaben zum Objekt

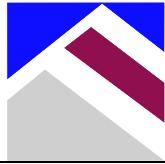
2.1 Grundbuchstand

Die nachfolgend aufgeführten Grundbuchdaten werden dem Grundbuchausdruck vom 14.09.2023 entnommen. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstreckt sich nicht auf die Grundstücksgröße. Für die Bewertung wird die Richtigkeit der im Grundbuchauszug angegebenen Fläche des Grundstücks unterstellt.

Grundbuchausdruck vom: 14.09.2023			
Amtsgericht:	Weilheim		
Grundbuch von:	Oberhausen		Blatt 2528
Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Beschrieb	Größe [m ²]
1	231/7	Schnait, Landwirtschaftsfläche	832
2	231/3	Schnait, Landwirtschaftsfläche	197

Eigentümer gemäß Grundbuch:

Anonymisiert



Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

3	1	<p>Grunddienstbarkeit - bedingt - (Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 2264 (Flst. 231), BVNr. 1 in Blatt 2265 (Flst. 231/1), BVNr. 1 in Blatt 2266 (Flst. 231/2), BVNr. 2 in Blatt 2267 (Flst. 231/3), BVNr. 1 in Blatt 2268 (Flst. 231/4), BVNr. 2 in Blatt 2266 (Flst. 231/5) und BVNr. 3 in Blatt 2266 (Flst. 231/6), als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 28.12.2016 - URNr. 2604/2016 Notar Christian Schmitt, Miesbach -; eingetragen am 08.02.2017.</p> <p style="text-align: center;">Klagges</p>
---	---	---

Bedeutung der Belastungen in Abt. II für die Wertermittlung:

Die – bedingte – Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht sowie Ver und Entsorgungsleitungsrecht) wurde für eine im Falle einer zukünftigen baulichen Nutzung notwendige Erschließung der im Jahre 2014 gebildeten Parzellen (u. a. Nr. 231/7, Gem. Oberhausen) eingetragen.

Da eine bauliche Entwicklung aber nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Huglfing für absehbare Zeit nicht zu erwarten ist (auch die Regierung von Oberbayern hat sich inzwischen aus Umweltschutzgründen dagegen ausgesprochen), kommt der Belastung auch keine praktische Bedeutung zu.



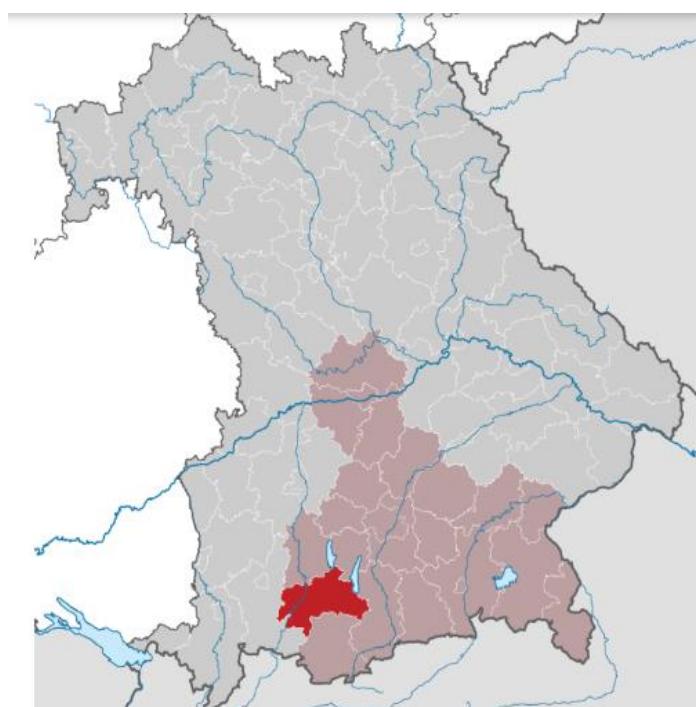
2.2 Örtliche und räumliche Situation

2.2.1 Makrolage

Die zu beurteilenden Flurstücke Nrn. 231/7 und 231/3, Gemarkung Oberhausen, liegen auf dem Verwaltungsgebiet der Gemeinde Oberhausen (Verwaltungsgemeinschaft Huglfing) im Landkreis Weilheim-Schongau.

Lage des Landkreises Weilheim-Schongau in Bayern

Der Landkreis Weilheim-Schongau befindet sich 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 Meter über NHN teilt den Raum Schongau vom Raum Weilheim.

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

die Ammermündung bei Fischen am Ammersee mit 533 Meter 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 bisherigen 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 dann den Doppelnamen „Landkreis Weilheim-Schongau“.

Der Landkreis wuchs zwischen den Jahren 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.

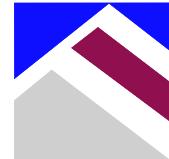
Handwerkliche und mittelständische Betriebe prägen das Wirtschaftsgefüge, fast zwei Drittel der Arbeitnehmer des Landkreises sind bei ihnen beschäftigt.

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

Der Landkreis Weilheim-Schongau liegt im sog. „Pfaffenwinkel“, der wegen 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 befinden sich 21 Naturschutz- und 17 Landschaftsschutzgebiete, 87 Naturdenkmale, 25 geschützte Landschaftsbestandteile und zahlreiche Bodendenkmale (vorwiegend Hügelgräber aus kelischer Zeit), sowie mehrere großflächige Moorlandschaften.



Die Gemeinde **Oberhausen** liegt im Pfaffenwinkel im Landkreis Weilheim-Schongau zwischen der Marktgemeinde Murnau und der Stadt Weilheim i. OB..

Durch den Ort fließt der in Huglfing entspringende Hungerbach.

Es gibt nur die Gemarkung Oberhausen.

Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Huglfing.



Die Verwaltungsgemeinschaft Huglfing besteht seit der Gemeindegebietsreform am 1. Mai 1978. Ihr gehören als Mitgliedsgemeinden an:

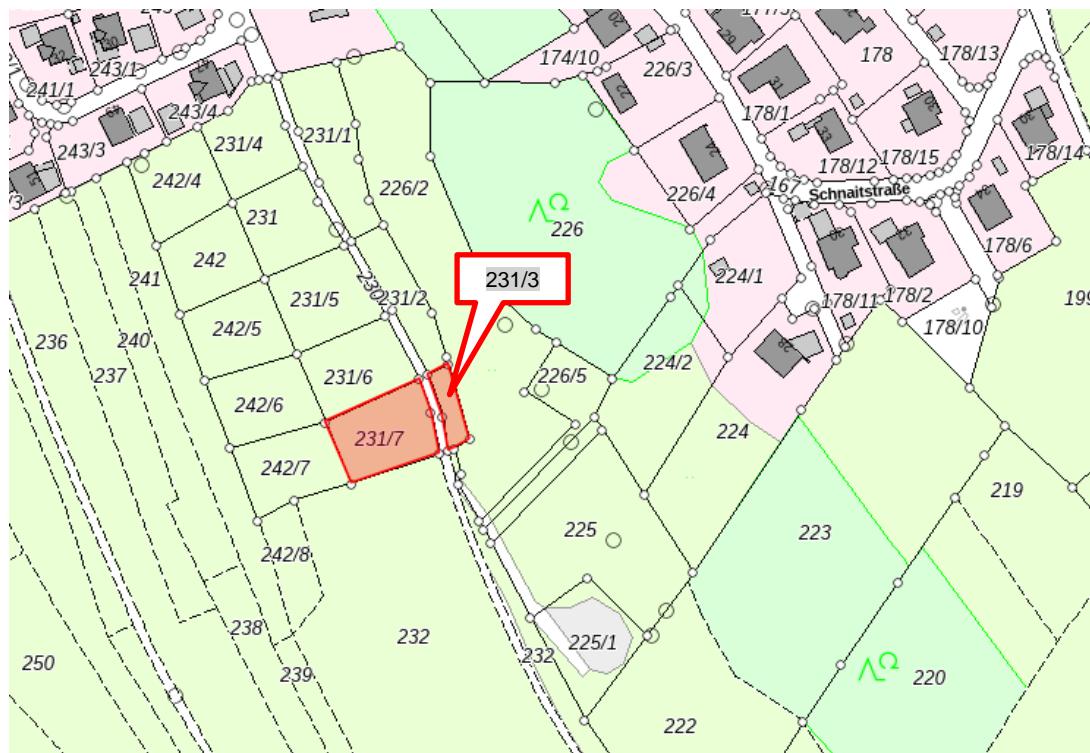
- . Eberding, 1.508 Einwohner, 25,93 km²
- . Eglfing, 1.148 Einwohner, 16,16 km²
- . Huglfing, 2.898 Einwohner, 24,36 km²
- . Oberhausen, 2.167 Einwohner, 14,91 km²

Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist Huglfing.



2.2.2 Mikrolage – Grundstück

Das zu beurteilende Flurstück Nr. 231/7, Gemarkung Oberhausen, liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Oberhausen. Es gehört zu einem landwirtschaftlich genutzten Hangbereich (ehemals Flst. Nr. 231), der im Jahre 2014 im Zuge einer Erbaus-einandersetzung in der Hoffnung parzelliert wurde, dass dort eines Tages eine bauliche Nutzung, ähnlich der des nördlich angrenzenden Baugebiets in ebener Lage, ermöglicht werden könnte. Der gesamte Bereich hat ausgeprägte Hanglage in Richtung Westen mit Blick zum Peißenberg. Vom Bebauungsrand aus wird die Alpenblickstraße als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg fortgeführt. Er ist in der gleichen Weise befestigt und mit einer Asphaltdecke ausgestattet, wie die Alpenblickstraße innerhalb des Bau-gebiets.



Das ebenfalls zu beurteilende Flurstück Nr. 231/3, Gemarkung Oberhausen, befindet sich östlich des Erschließungswegs, gegenüber dem Flurstück Nr. 231/7. Es ist nicht eingezäunt und wird zusammen mit den angrenzenden Flurstücken Nr. 226/2, 226/5, 231/2 und 231/1 als zusammenhängende Grünlandfläche genutzt.



Im Folgenden werden die Lagemerkmale noch bildlich dargestellt und erläutert.



Das Gelände steigt vom Bebauungsrand der Alpenblickstraße aus (rechts im Bild) um bis zu 20 Meter an. Die Alpenblickstraße wird in diesem Bereich als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg in Richtung Süden weitergeführt und ist auch in diesem Bereich befestigt und mit einer Asphaltdecke versehen.

Befestigter landw.
Wirtschaftsweg



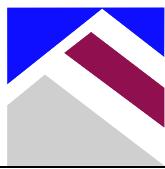
Bei der gesamten Hangfläche handelt es sich ursprünglich um ein Einzelgrundstück (Flurstück Nr. 231), das sich trotz der vorgenommenen Parzellierung in der Realität immer noch als einheitliche Fläche darstellt. Die Gesamtfläche ist eingezäunt und wird als Jungrinderweide genutzt.

Befestigter landw.
Wirtschaftsweg



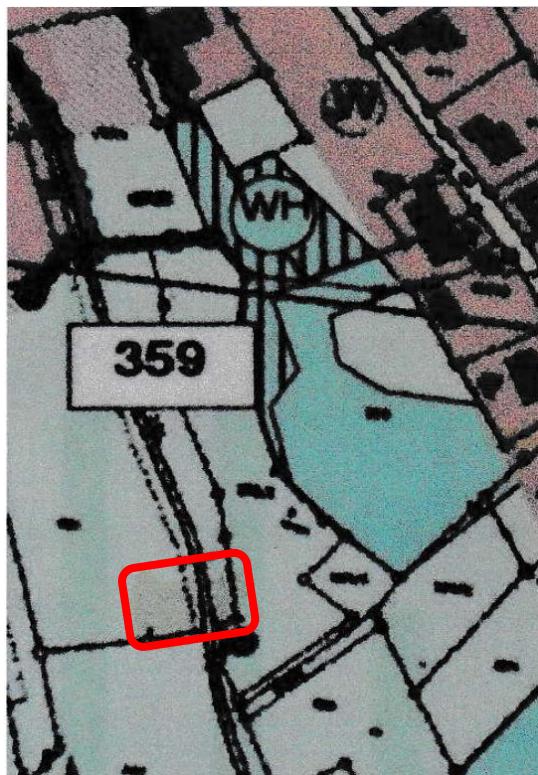
Das Bild zeigt den Hang mit Blick in Richtung Westen, der unterschiedlich kuppiert ist, aber bis zum Bebauungsrand hin abfällt.

Bebauungsrand an der
Alpenblickstraße



2.2.3 Planungsrechtliche Beurteilung

Die am südwestlichen Bebauungsrand der Gemeinde Oberhausen gelegenen Flurstücke Nrn. 231/7 und 231/3, Gemarkung Oberhausen, sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 24.05.2000 als im Außenbereich in der Flur gelegene Flächen für die Landwirtschaft (Grünland/Acker) dargestellt.



Aufgrund des unmittelbaren Angrenzens im Norden an „Reines Wohnbauland – W“ weckt es immer wieder Hoffnungen auf eine höherwertige (bauliche) Nutzung, was durch die im Jahre 2014 vorgenommene Parzellierung noch bestärkt wurde.

Wegen der über zwanzig Jahre zurückliegenden Entstehungszeit des heute noch rechtsgültigen Flächennutzungsplans wurde dessen Entwicklung seit seiner Rechtskraft untersucht. In dem hier zu beurteilendem Bereich gab es in der Vergangenheit keinerlei Veränderungen. Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist nicht angegedacht.

Auch die Regierung von Oberbayern in ihrer Funktion als obere Bauaufsichtsbehörde hat sich gegen eine Bebauung ausgesprochen.

Irgendwelche Chancen auf eine Bebaubarkeit der gebildeten Parzellen werden für absehbare Zeit nicht gesehen.



3. Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert der hier zu beurteilenden Flurstücke zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2023 ermittelt.

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

3.1 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.

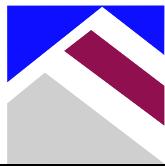
Objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts, die bis dahin noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren zur Ermittlung des Verkehrswerts zu berücksichtigen, soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren unberücksichtigt sind.

3.2 Zur Bodenwertermittlung

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

Dabei kann der Bodenwert 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.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021



3.3 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 – wie hier – 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.

3.4 Ermittlung des Bodenwerts

Die Anfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau zu Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung brachte folgendes Ergebnis: In den Jahren 2020 bis heute sind in der Gemarkung Oberhausen überhaupt nur zwei Werte angefallen. Dies eignen sich nicht einmal zum indirekten Vergleich mit den hier zu beurteilenden Flächen.

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 gegeben Ausprägung nur selten den Eigentümer wechseln.

Deshalb verbleibt dem Sachverständigen nur die Möglichkeit, den Wert der hier zu beurteilenden Flurstücke über den dort aktuellen Bodenrichtwert mit Wertanpassungen für die konkreten Ausprägungen der Flurstücke abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau stellt den Bodenrichtwert für Grünland zum 01.01.2022 mit 7,00 €/m², ausgehend von einer durchschnittlichen Flächengröße von 10.000 m², fest.



Einen wesentlichen Einfluss auf den Bodenwert zum Stichtag hat die Wertänderung aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen der Bodenrichtwertermittlung (01.01.2022) und dem hier gegebenen Wertermittlungsstichtag (08.11.2023).

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

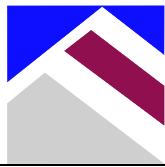
Für die Ableitung des Bodenwerts zu dem für das Gutachten vorgegebenen Wertermittlungsstichtag 08.11.2023 werden aufgrund fehlender Alternativen die Veröffentlichungen des Bayerischen Landesamts für Statistik zur Entwicklung der Lebenshaltungskosten in Bayern von etwa 7 % im Jahre 2022 und 6 % im Jahre 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: 7,00 €
- Wertveränderungen in den Jahren 2022 und 2023 im Durchschn. des Jahres 6,5 %.
- Zeitunterschied vom 01.01.2022 bis zum 31.10.2023 : zwanzig Monate.

Es errechnet sich demnach folgender Faktor: $6,5\% : 12 = 0,54\% \times 20 = 10,8\%$.

Es wird angenommen, dass die Bodenwertsteigerung zum 08.11.2023 gegenüber dem 01.01.2022 demnach auf Landesebene ebenfalls bei etwa 10,8 % lag. Deshalb wird der in diesem Gutachten angesetzte Basispreis ebenfalls um diesen Prozentsatz erhöht.



Insgesamt stellt sich die freie sachverständige Schätzung wie folgt dar:

Ableitung des Bodenwerts aus den Vergleichswerten				
Vergleichswert je m ²	01.01.2022	7,00 €	Grünland	
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungsstichtag		10,8%	0,76	20 Monate
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes (z. B. Anfahrbarkeit)		0%	0,00	Wirtschaftsweg ohne Beschränkungen
Dimension des Flurstücks (Eigenständige Nutzbarkeit)		-5%	-0,35	Größe für die landw. Nutzung wenig geeignet
Parzellierung des Flurstücks (Bewirtschaftungsmöglichkeit)		-5%	-0,35	für die landw. Nutzung nicht erforderlich
Entwicklungschancen		0%	0,00	keine Einschränkungen
Nachbarliche Verhältnisse (z.B. Erschließung, Nutzungsart)		20%	1,40	gut
Korrekturen insgesamt:			1,46	
Bodenwert je m² (gerundet):			8,00	

Die sachverständige Berücksichtigung der verschiedenen Wertbestandteile führt zum gegebenen Wertermittlungsstichtag zu einem Wert von rd. 8 Euro je Quadratmeter, der den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt wird.



3.5 Wert der Grundstücke, Flurst. Nrn. 231/7 und 231/3, Gemarkung Oberhausen

- Größe: Flurstück Nr. 231/7 → 832 m², Flurstück Nr. 231/3 → 197 m²;
- Lage: Bebauungsrand
- Nutzung: Grünland:
- Flurstück Nr. 231/7: Sämtliche als Bauland gedachten Parzellen insgesamt → kaum maschinell bewirtschaftbar; Nutzung als Junggrinderweide;
 - Flurstück Nr. 231/3: integriert in das Flurstück Nr. 232/2 → Nutzung als Grünland, gut erschlossen, maschinell zu bewirtschaften;

Qualität: Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gem. § 5 ImmoWertV;

Bonität: Bodenschätzung

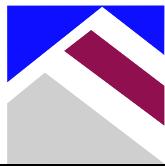
Kulturrart	Grünland(Gr)
Bodenart	Lehmiger Sand(IS)
Zustands-/ Bodenstufe	Bodenstufe(I)
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserverhältnisse	Klimastufe 7,9° - 7,0° C(b) - Wasserstufe(3)
Boden-/ Grünlandgrundzahl	42
Acker-/ Grünlandzahl	34

Insgesamt ergibt sich somit:

Flurstück Nr. 231/7, Gemarkung Oberhausen: 832 m² x 8,00 € = 6.660 € (rd.)

Flurstück Nr. 231/3, Gemarkung Oberhausen: 197 m² x 8,00 € = 1.580 € (rd.)
8.240 €

Gerundet: 8.200 €



4. Verkehrswert

Die zu beurteilenden Flurstücke Nrn. 231/7 und 231/3, Gemarkung Oberhausen, (Grünland in Hanglage am südwestlichen Bebauungsrand der Gemeinde Oberhausen, gelegen knapp 7 Kilometer südlich von Weilheim i. OBB) werden zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2023 begutachtet mit einem Verkehrswert von insgesamt

8.200 €

(in Worten: achttausend zweihundert Euro).

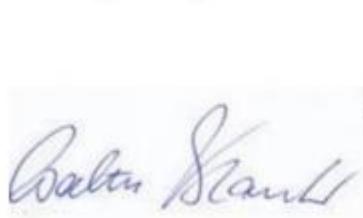
5. Schlusswort

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.

Das Grundstück und seine Umgebung wurden von ihm am 08. November 2023 besichtigt.

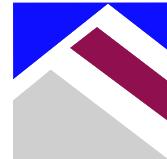
Er versichert, das vorstehende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt zu haben.

Dornach, 10. Januar 2024

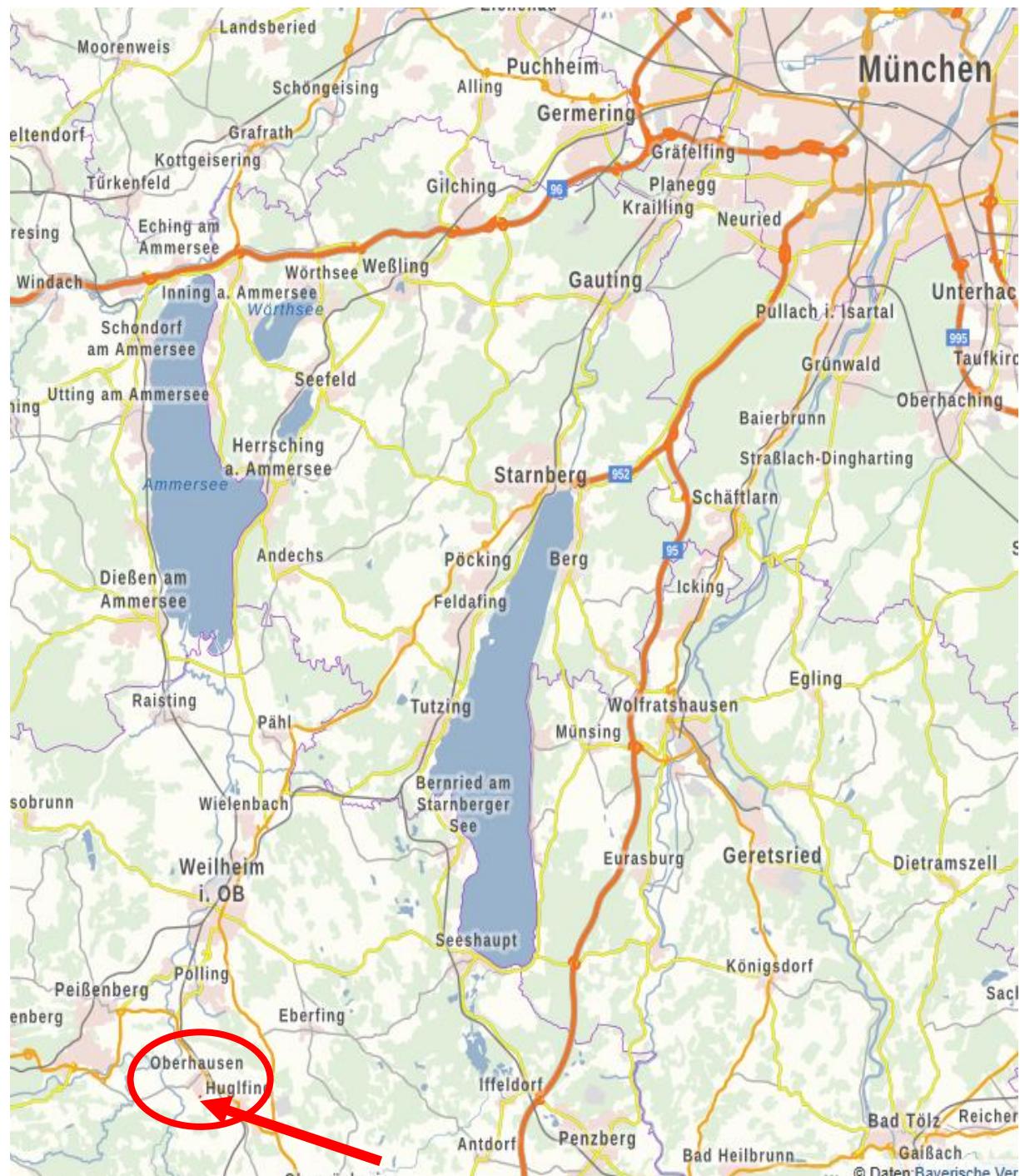


The circular stamp contains the following text:
Dipl. Ing. WALTER BLANK
von der Tagessichtung
am Dienstag den 08.11.2023
für
LUNDWIRTSCHAFTLICHE
BEWERTUNG & SCHÄTZUNG
auf dem
GROßEN GRUNDSTÜCK
S. WEILHEIM, SCHWABENBERG

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

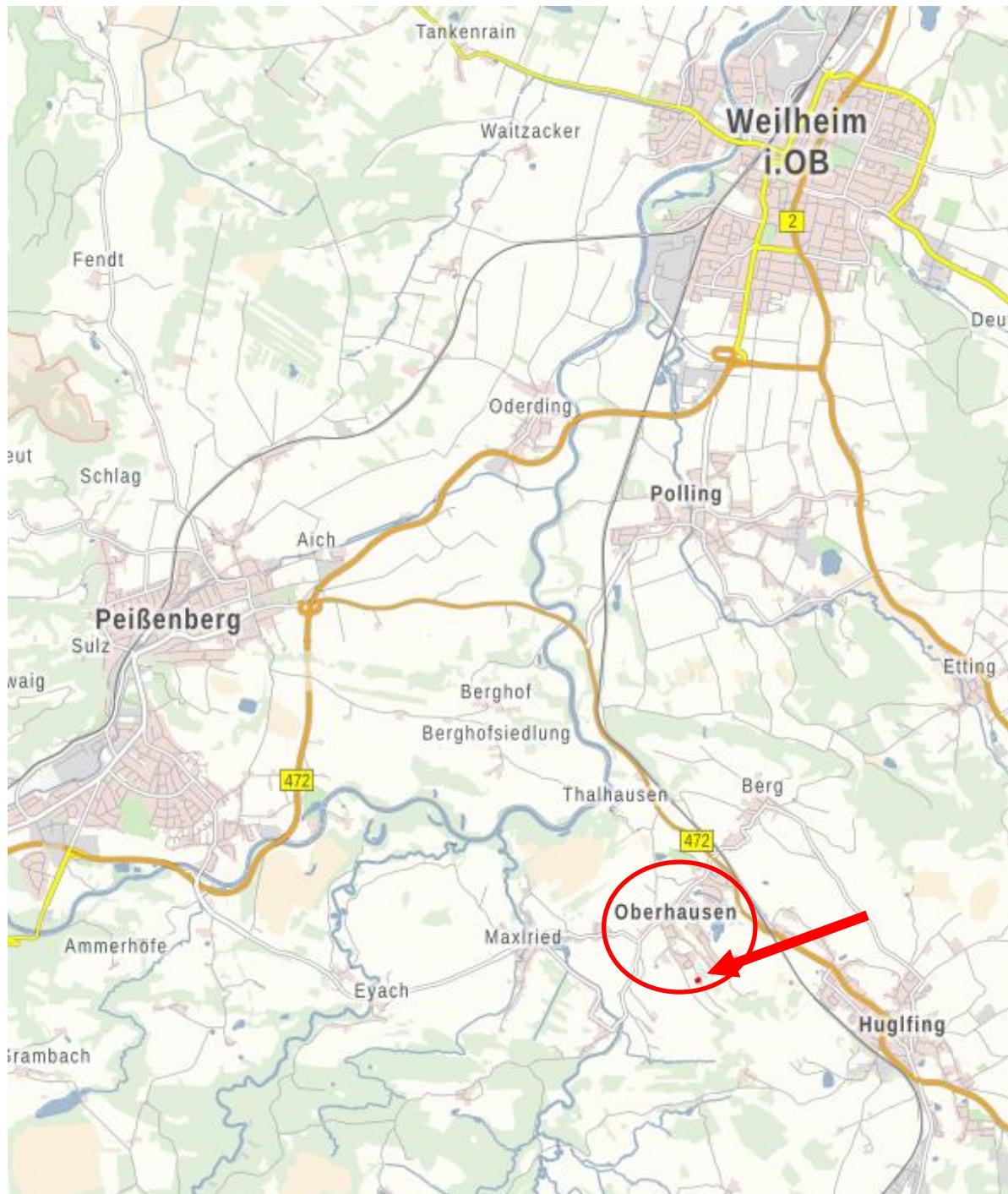


Anlage 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte (I)





Anlage 2: Ausschnitt aus der Übersichtskarte (II)



© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung





Anlage 3: Ausschnitt aus dem Lageplan

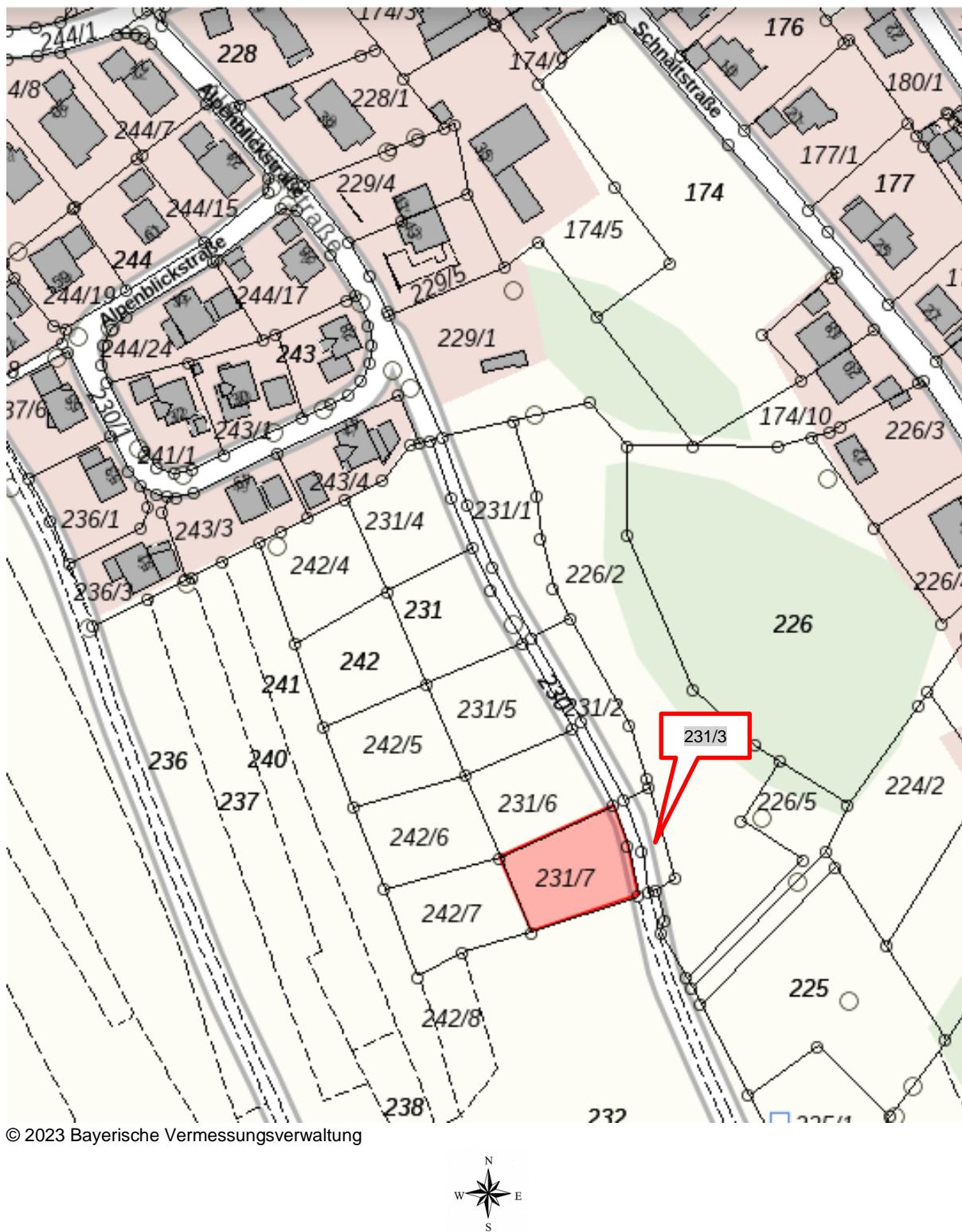


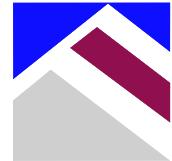
© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung





Anlage 4: Ausschnitt aus der Flurkarte



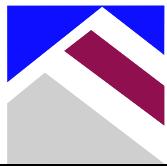


Anlage 5: Luftbild mit Flurkarte



© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung





Flurstücke Nrn. 231/7 und 231/3, Gemarkung Oberhausen,
Grünland in Hanglage am südwestlichen Bebauungsrand der Gemeinde
Oberhausen, gelegen knapp 7 Kilometer südlich von Weilheim i. OBB,
Amtsgericht Weilheim i. OB, Az.: 1 K 86/22 und 1 K 87/22

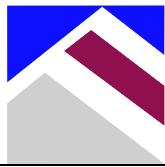
Anlage 6/1: Bilddokumentation Blick auf die (eingezäunte) Weidefläche





**Anlage 6/2: Bilddokumentation Blick auf das östlich des Weges angrenzende
Grünland**





Flurstücke Nrn. 231/7 und 231/3, Gemarkung Oberhausen,
Grünland in Hanglage am südwestlichen Bebauungsrand der Gemeinde
Oberhausen, gelegen knapp 7 Kilometer südlich von Weilheim i. OBB,
Amtsgericht Weilheim i. OB, Az.: 1 K 86/22 und 1 K 87/22

Anlage 6/3: Bilddokumentation Blick auf das Flurstück Nr. 231/7

