

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

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

Von der Regierung von Oberbayern öffentlich bestellter und beideter
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 von:

Gemarkung Urspring (Flst.-Nrn. 208 und 208/1),
Außenbereich Landwirtschaft



© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Örtliche Lage: westlicher Rand des Hauptortes Steingaden
in Richtung zum Kirchdorf Urspring

Verwendungszweck: Amtsgericht Weilheim i. OB, Az.: 2 K 16/25,
Teilungsversteigerung

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 22.04.2025



Inhalt

INHALTSVERZEICHNIS:	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
1. AUFTRAG UND UNTERLAGEN	3
2. ANGABEN ZUM OBJEKT	4
2.1 GRUNDBUCHSTAND	4
2.2 ÖRTLICHE UND RÄUMLICHE SITUATION	6
2.2.1 Makrolage	6
2.2.2 Mikrolage – Grundstück	7
2.2.3 Planungsrechtliche Beurteilung	7
2.3 BODENSCHÄTZUNG BEI DEN HIER ZU BEURTEILENDEN FLURSTÜCKEN	7
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 BEWERTUNG	8
3.1.1 Wert des Grundstücks, Flst. Nr. 208, Gem. Urspring	10
3.1.2 Wert des Grundstücks, Flurstück Nr. 208/1, Gemarkung Urspring	11
3.1.3 Zusammenstellung der Einzelwerte	11
4. SCHLUSSWORT	12
ANLAGE 2: AUSSCHNITTE AUS DER FLURKARTE (LUFTBILD)	14
ANLAGE 2.1: FLURSTÜCK NR. 208, GEMARKUNG URSPRING	14
ANLAGE 2.2: FLURSTÜCK NR. 208/1, GEMARKUNG URSPRING (ZUFAHRT ZU FLST. NR. 208)	14
ANLAGE 3.1 PHOTOGRAFIE-STANDORTE FÜR FLURSTÜCK NR. 208, GEM. URSPRING	15
.....	15
ANLAGE 3.2: BILDDOKUMENTATION FLURSTÜCK NR. 208/1, GEMARKUNG URSPRING	18



1. Auftrag und Unterlagen

- | | |
|---|---|
| (1) Auftraggeber: | Amtsgericht Weilheim i. OB, Az.: 2 K 16/25,
Abteilung für Vollstreckungssachen; |
| (2) Auftrag: | Ermittlung des Verkehrswerts von:
Gemarkung Urspring, Flurstücke Nrn. 208 und 208/1, |
| (3) Zweck des Auftrags: | Teilungsversteigerung |
| (4) Datum des Auftrags: | 31. März 2025 |
| (5) Unterlagen: | <ul style="list-style-type: none">• Schätzungsanordnung vom 27.03.2025• Unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuchs von Urspring, Amtsgericht Weilheim i. OB, Blatt 1764 vom 31.03.2025;• Digitales Kartenmaterial der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Kartenstand 22.04.2025); |
| (6) Recherchen: | <ul style="list-style-type: none">• Landratsamt Weilheim i. OB, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises;• Gemeindeverwaltung Steingaden;• BayernAtlasPlus der Bayerischen Vermessungsverwaltung; |
| (7) Qualitäts- und Bewertungsstichtag: | 22.04.2025 |
| (8) Objektbesichtigung: | Am 06.05.2025 durch den Sachverständigen; den Beteiligten wurde die Gelegenheit zur Teilnahme gegeben; sie wurde aber nicht genutzt. |



2. Angaben zum Objekt

2.1 Grundbuchstand

Die nachfolgend aufgeführten Grundbuchdaten werden den Grundbuchaussdruck vom 31.03.2025 entnommen. Der öffentliche Glaube des Grundbuches erstreckt sich nicht auf die Grundstücksgröße. Für die Bewertung wird die Richtigkeit der angegebenen Fläche des Grundstücks unterstellt.

Eigentümer gemäß Grundbuch:

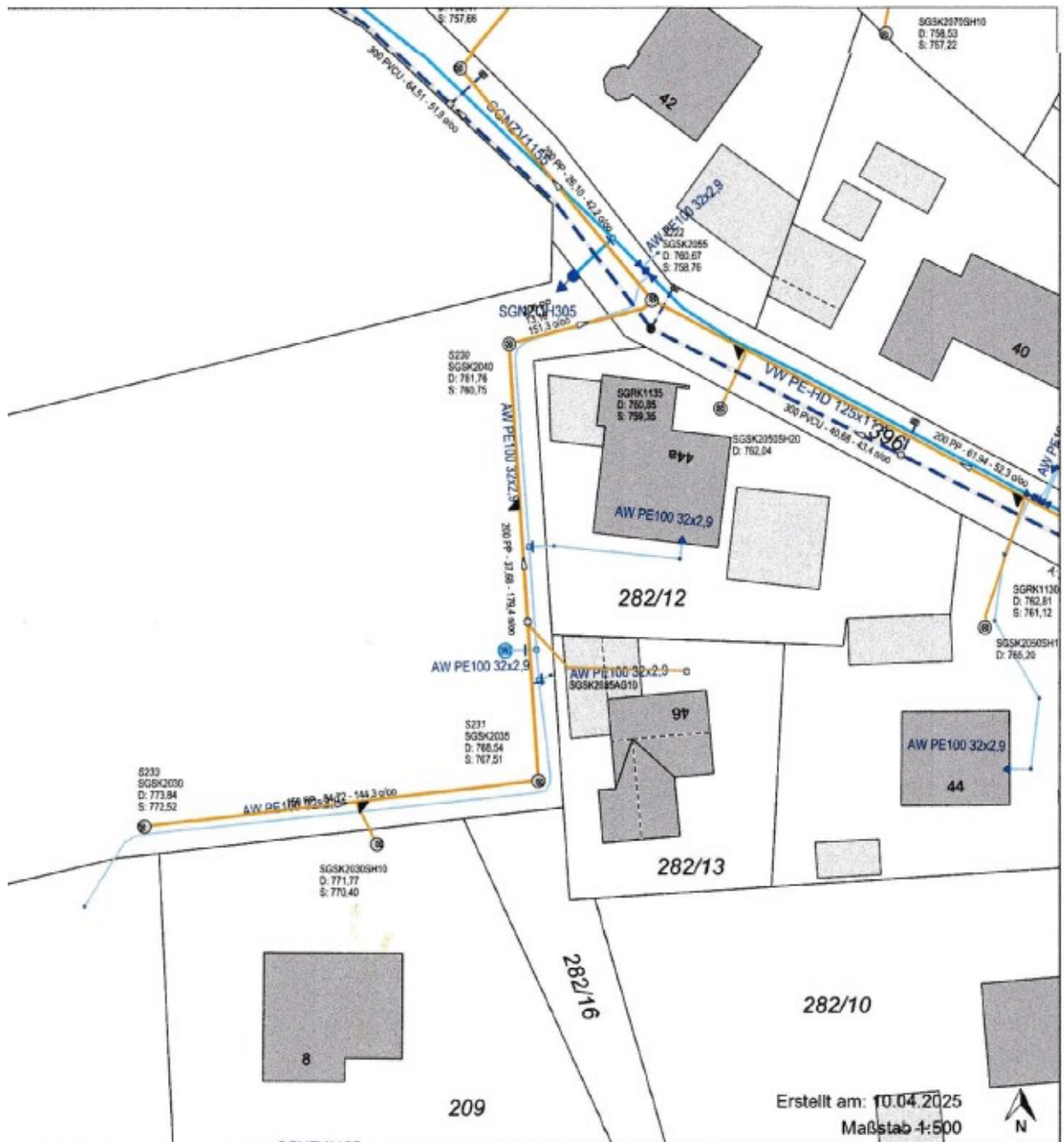
Anonymisiert

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

Amtsgericht Grundbuch von		Weilheim i. OB Urspring	Blatt 1764	Zweite Abteilung	Einlagebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1	Schmutzwasserkanalrecht für Gemeinde Steingaden ; gemäß Bewilligung vom 07.03.2007 -URNr. 311 Notar Ferstl, Schongau; eingetragen am 28.03.2007 und hierher umgeschrieben am 18.02.2011. Strobl			
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungs- und Kabelschutzrohrrecht) für Gemeinde Steingaden ; gemäß Bewilligung vom 11.04.2017 URNr. 424/F/2017 Notar Gerald Ferstl, Schongau und vom 12.04.2017 URNr. 430/F/2017 Notar Gerald Ferstl, Schongau; eingetragen am 17.05.2017. Hurm			



Bedeutung der Belastungen in Abt. II für die Wertermittlung:



Entlang der östlichen und der südlichen Grundstücksgrenzen verlaufen der Schmutzwasserkanal sowie die Wasserleitung und das Kabelschutzrohr für die Erschließung der Flurstücke „An der Egg 8 (bereits bebaut) und 10 (vermutlich Bauland)“.

Für die landwirtschaftliche Nutzung ergeben sich daraus keine Nachteile. Allerdings ist mit den beiden Rechten ein Betretungsrecht für beide Betreiber zur Prüfung der Leitungen und zur Behebung von Schäden an ihnen verbunden.

2.2 Örtliche und räumliche Situation

2.2.1 Makrolage

Die beiden hier zu beurteilenden Flurstücke befinden sich in der Flur der Gemarkung Urspring, die westlich des Ortes Steingaden liegt. Die Gemeinde Steingaden gehört zum Landkreis Weilheim-Schongau im Südwesten des bayerischen Regierungsbezirks Oberbayern an der Grenze zum Regierungsbezirk Schwaben.

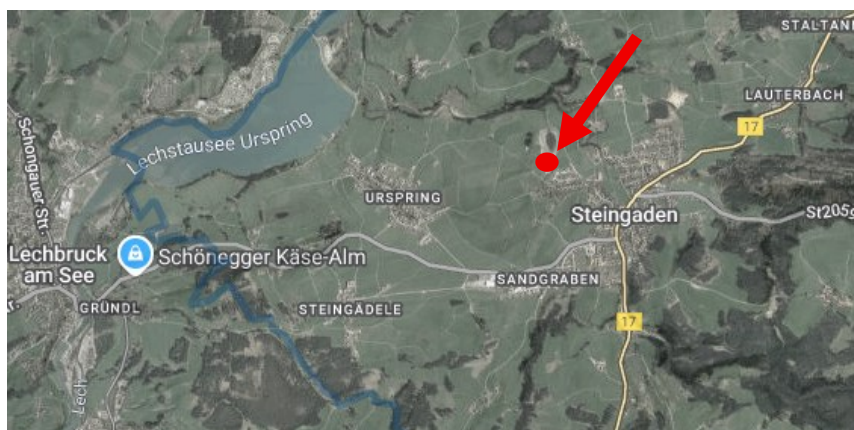
Die **Gemeinde Steingaden** liegt im Alpenvorland an der Grenze zwischen Oberbayern und dem Allgäu und dort zwischen der „Romantischen Straße“ und der „Deutschen Alpenstraße“ auf 763 Meter Höhe im südlichen Pfaffenwinkel. Steingaden ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Berge, Wälder, Wiesen und Wasser bestimmen seinen Reiz.

Als ehemaliges Klosterdorf der Prämonstratenser-Chorherren wartet die Gemeinde Steingaden mit vielen historisch wertvollen sakralen und weltlichen Bauwerken auf. An vorderster Stelle ist hier sicherlich die weltberühmte Wieskirche, ein Meisterwerk europäischer Rokoko-Kunst, zu nennen, die seit 1984 in der Liste der UNESCO-Welterbestätten zu finden ist.

Das Gemeindegebiet wird in Ost-West-Richtung von dem Fluss Illach durchquert. In Steingaden vereinigen sich einige Bäche zum Neuhauser Bach, der etwa zwei Kilometer weiter nördlich in die Illach mündet. Diese wiederum fließt zu dem im äußersten Westen der Gemeinde gelegenen Lechstausee Urspring und damit indirekt dem Lech zu.

Die Gemeinde Steingaden hat knapp 3.000 Einwohner (Stand 30.06.2024) und umfasst eine Fläche von mehr als 6.400 Hektar. Nächste größere Städte sind Füssen (19 Kilometer entfernt), sowie Kaufbeuren (in 27 Kilometer) und Garmisch-Partenkirchen (in 29 Kilometer Entfernung). Sie ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Steingaden. Sie hat 53 amtlich benannte Gemeindeteile, u. a. das Kirchdorf Urspring.

Die Ortschaft Urspring liegt weniger als einen Kilometer westlich vom Hauptort Steingaden, unmittelbar nördlich der Staatsstraße St 2059 (Lechbrucker Straße).



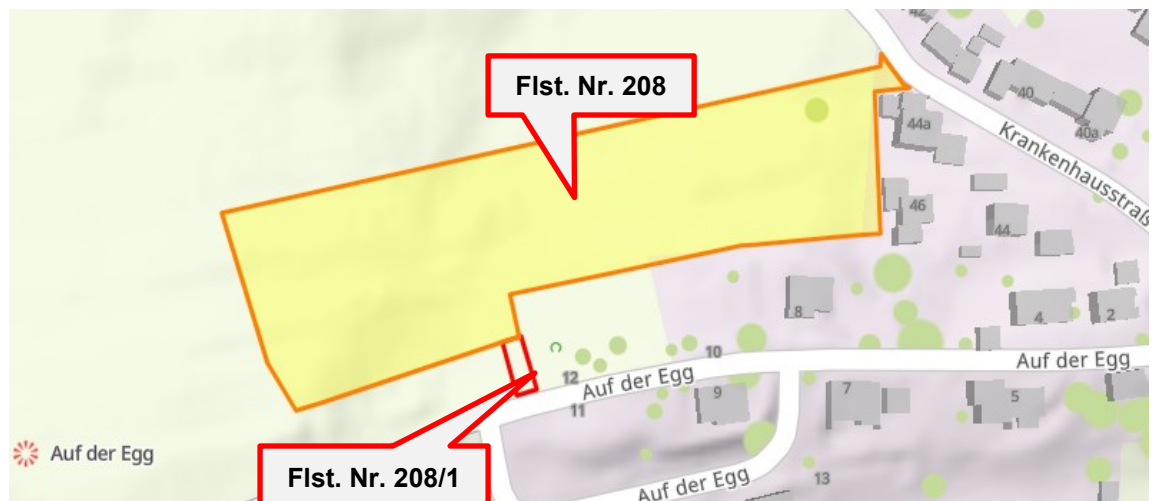


2.2.2 Mikrolage – Grundstück

Das zu beurteilende Flurstück Nr. 208 dehnt sich von der Krankenhausstraße im Osten ausgehend, in Richtung Südwesten über 180 Meter hangaufwärts mit einer Breite von fast 40 Meter aus, wobei es von einer Höhe von etwa 760 Meter bis auf fast 800 Meter ansteigt. Der Zugang von der Krankenhausstraße ist allerdings auf eine Länge von bis zu 10 Metern nur etwa 6 Meter breit.

Etwa 100 Meter aufwärts befindet sich von der Straße „Auf der Egg“ ein in Süd-Nord-Richtung etwa 10 Meter langes und 3 Meter breites Flurstück (Nr. 208/1) zur Erschließung des oben beschriebenen Flurstücks, das aber derzeit nicht entsprechend ausgeführt ist, weil es sich gegenwärtig im Eigentum des gleichen Eigentümer wie das westliche angrenzende Flurstück Nr. 210 befindet und in dieses integriert ist.

Von dort aus weitet sich das Flurstück Nr. 208 auf eine Breite von etwa 55 Meter und dehnt sich nach Westen noch um rd. 70 Meter aus.



2.2.3 Planungsrechtliche Beurteilung

Für die Gemeinde Steingaden existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Er hat Rechtskraft seit 25.01.1988.

Die beiden hier zu beurteilenden Flurstücke liegen nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Steingaden im Außenbereich in rein landwirtschaftlicher Flur und sind dort als Grünland dargestellt. Auch längerfristig ist bei keinem der beiden Flurstücke irgendeine Hoffnung auf eine höherwertige, außerlandwirtschaftliche Nutzung gegeben.

2.3 Bodenschätzung bei den hier zu beurteilenden Flurstücken

Die hier zu beurteilenden Flurstücke haben folgende Bodenschätzungsdaten: **LIIB -/25**. Demnach handelt es sich um Lehm Boden mit mittlerer Ertragsfähigkeit in der Klimastufe b, die Grünlandgrundzahl ist nicht bestimmt, die Grünlandzahl beträgt 25.



3. Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert der beiden gen. Flurstücke zum Wertermittlungstichtag 22.04.2025 im Rahmen einer Teilungsversteigerung ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird gemäß § 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 und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV¹) anzuwenden.

3.1 Bewertung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim – Schongau hat zum Stichtag 01.01.2024 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flurstücke ausgehend von einer durchschnittlichen Flächengröße von 1 Hektar und einer Grünlandzahl von 40, ermittelt.

In diese Auswertung fanden alle bekannt gewordenen Vergleichswerte der Jahre 2022 und 2023 Eingang.

Es liegen dort aber keine Vergleichswerte vor, die zumindest für einen indirekten Vergleichs mit den zu beurteilenden Flurstücken infrage kämen.

Deshalb wird zunächst 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.

Dem Sachverständigen verbleibt daher nur eine Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert.

Deshalb verbleibt dem Sachverständigen nur eine freie Schätzung.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. Jahrgang 2010, Teil I, Nr. 25, S. 639)



Diese stellt sich wie folgt dar:

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert				
Bodenrichtwert je m ² zum	01.01.2024	5,50 €	Grünland	
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert- anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungstichtag		10%	0,55	28 Monate
Abweichende Lageeigenschaften innerhalb des Richtwertgebietes (z. B. Ortsrand, Angrenzen an Straße)		-30%	-1,65	starke Hanglage
Dimension des Flurstücks (Eigenständige Nutzbarkeit)		0%	0,00	8.286 m ²
Zuschnitt des Flurstücks (Bewirtschaftungsmöglichkeit)		0%	0,00	langgestreckt, aber rechtwinklig
Belichtungsverhältnisse (Angrenzen an Bebauung oder Waldrand)		0%	0,00	keine Einschränkungen
Nachbarliche Verhältnisse (z.B. Erschließung, Nutzungsart)		0%	0,00	keine Einschränkungen
Korrekturen insgesamt:			-1,10	
Bodenwert je m ² :			4,40	
Bodenwert je m² gerundet:			4,40	

Für das Flurstück Nr. 208, Gemarkung Ursprung, ergibt sich folgende Bewertung:

Größe: 8.286 m²

Tats. Nutzung: Es handelt sich um eine Fläche mit auffallend schlechten Grundstücksmerkmalen (insbesondere Hangneigung und Bodengüte). Sie ist praktisch nur als Rinderweide nutzbar. Dabei sind angesichts der derzeitigen und sich vermutlich noch verschlechternden Klimabedingungen vor kurzem gepflanzten Bäume, wegen ihrer erwartbaren Schattenspendung von Vorteil.

Form: Rechteckiger Gesamteindruck, Ausdehnung von Ost nach West zunächst ca. 80 m mit bis zu ca. 45 m, dann 70 m mit ca. 55 m;

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

Es handelt sich wegen der starken Hanglage um eine minderwertige Landwirtschaftsfläche mit auffallend schlechteren Grundstücksmerkmalen (Hanglage, mindere Bodenqualität), die trotzdem für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet ist.



3.1.1 Wert des Grundstücks, Flst. Nr. 208, Gem. Urspring

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 25.01.1966 ist das Flurstück als im Außenbereich in der Flur gelegene „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Es besetzt keinerlei Hoffnung auf eine außerlandwirtschaftliche, höherwertige Entwicklung.

Die Ableitung des Sachverständigen vom Bodenrichtwert ergibt einen Wert in Höhe von 4.40 €/m².

Dieser Wertansatz wird auch für das hier zu beurteilende Flurstück zum Wertermittlungstichtag 22.04.2025 als realistisch angenommen.

Für die jüngst stattgefundene Anpflanzung von 5 Solitärbäumen wird ein Zuschlag von 500 € vorgenommen.

Es errechnet sich also für das Flurstück Nr. 208, Gemarkung Urspring:

8.286 m² zu 4,40 € = gerundet 36.500 €

Zuschlag: 500 €

Insgesamt: 37.000 €

**Verkehrswert von gerundet 37.000 €
(in Worten: siebenunddreißigtausend Euro).**



3.1.2 Wert des Grundstücks, Flurstück Nr. 208/1, Gemarkung Urspring

Größe:	59 m ² (ca. 16 m x 3,7 m)
Lage:	Nähe auf der Egg
Tats. Nutzung:	(derzeit nicht bestehende) Zufahrt zu Flurstück Nr. 208, Gem. Urspring;
Form:	annähernd rechteckig
Qualität:	Verkehrsfläche;

Bewertung:

Die Ableitung des Sachverständigen vom Bodenrichtwert ergibt einen Wert in Höhe von 4.40 €/m².

Dieser Wertansatz wird auch für das hier zu beurteilende Flurstück zum Wertermittlungstichtag 22.04.2025 als realistisch angenommen.

Es errechnet sich also für das Flurstück Nr. 208/1 , Gemarkung Urspring:

$$59 \text{ m}^2 \text{ zu } 4,40 \text{ €} = \text{gerundet } 300 \text{ €}$$

**Verkehrswert von gerundet 300 €
(in Worten: dreihundert Euro).**

3.1.3 Zusammenstellung der Einzelwerte

- Flst. Nr. 208, Gemarkung Urspring:	Verkehrswert von 37.000 €
- Flurstück Nr. 208/1, Gem. Urspring:	Verkehrswert von 300 €
Verkehrswert insgesamt:	37.300 €



4. 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.

Die beiden Flurtücke und ihre Umgebung wurden von ihm am 06. Mai 2025 besichtigt.

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

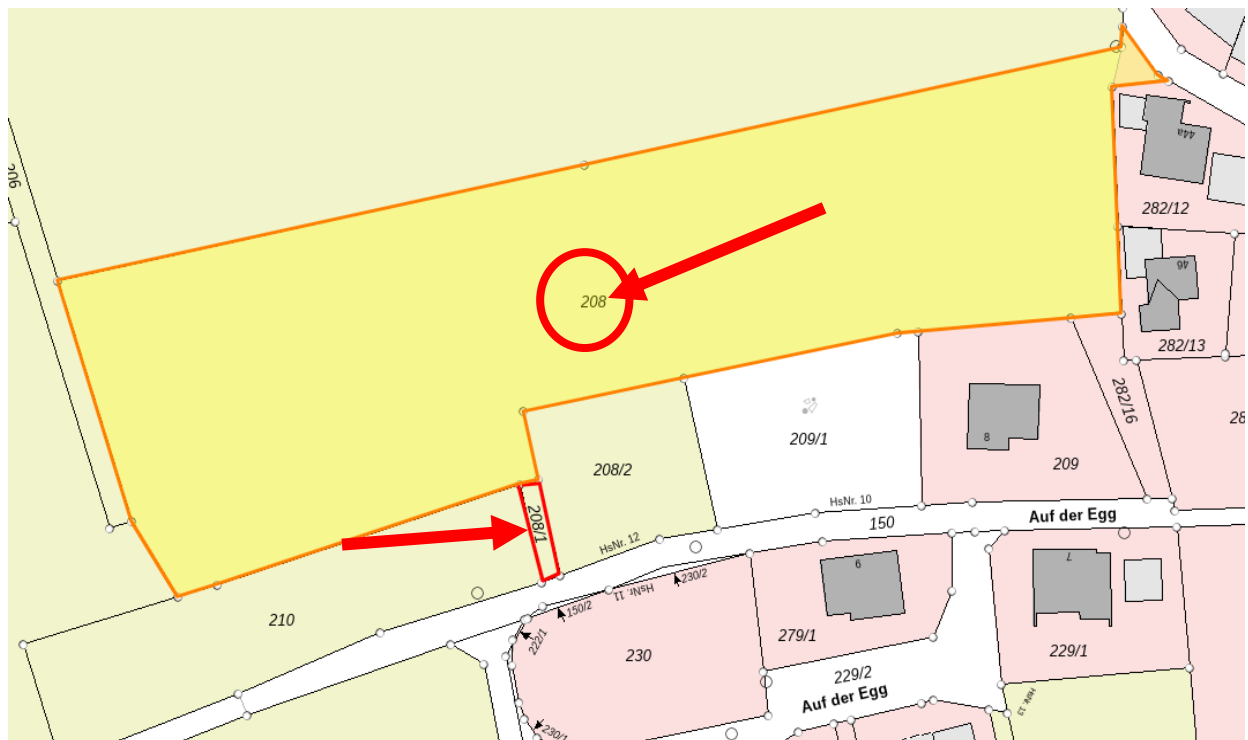
Dornach, 26. 07. 2025



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



Anlage 1: Lage der beiden betroffenen Flurstücke



© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung





Anlage 2: Ausschnitte aus der Flurkarte (Luftbild)

Anlage 2.1: Flurstück Nr. 208, Gemarkung Urspring



© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 2.2: Flurstück Nr. 208/1, Gemarkung Urspring (Zufahrt zu Flst. Nr. 208)



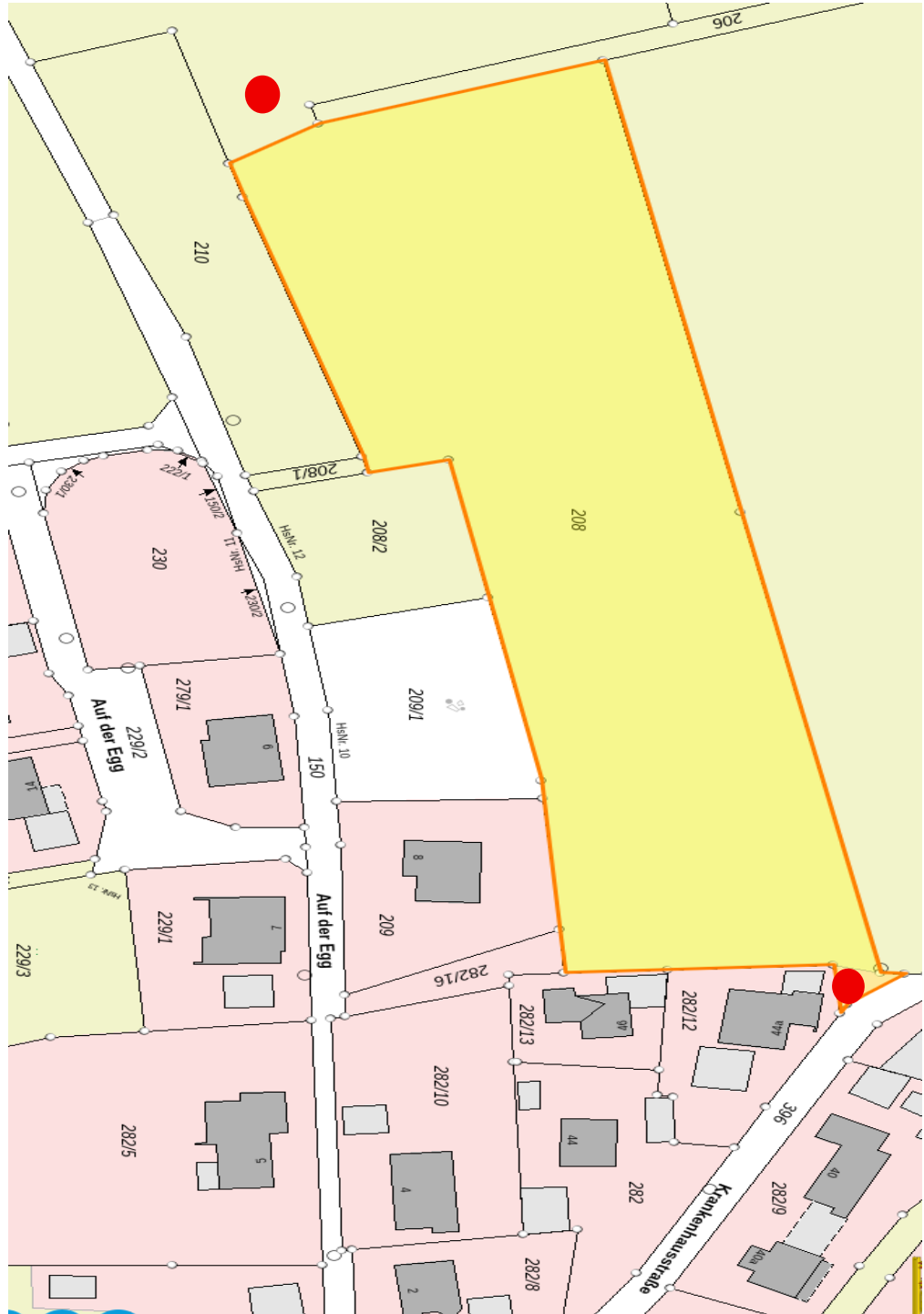
© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung





Anlage 3: Bilddokumentation Flurstück Nr. 208, Gemarkung Urspring

Anlage 3.1 Fotografie-Standorte für Flurstück Nr. 208, Gem. Urspring





Unten:





Oben:





**Anlage 3/2: Bilddokumentation Flurstück Nr. 208/1, Gemarkung Urspring
(Derzeit nicht bestehende Zufahrt – in Flst, Nr. 210, Gem. Urspring, integriert)**

