

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 von:

Gemarkung Urspring, Flst. Nr. 210
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 18/25,
Teilungsversteigerung

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 22.04.2025



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag und Unterlagen	3
2.	Angaben zum Objekt	4
2.1	Grundbuchstand	4
2.2	Örtliche und räumliche Situation	5
2.2.1	Makrolage	5
2.2.2	Mikrolage – Grundstück	6
2.2.3	Planungsrechtliche Beurteilung	6
2.3	Bodenschätzung bei dem hier zu beurteilenden Flurstück	6
3.	Wertermittlung.....	7
3.1	Bewertung.....	7
3.2	Wert des Grundstücks, Flst. Nr. 210, Gem. Urspring.....	9
4.	Schlusswort.....	10
Anlage 1:	Ausschnitt aus der Übersichtskarte (I)	11
Anlage 2:	Lage des betroffenen Flurstücks.....	12
Anlage 3:	Ausschnitt aus der Flurkarte (Luftbild)	12
Anlage 5:	Bilddokumentation	13
Anlage 5/1:	Photografie-Standorte für Flurstück Nr. 210, Gem. Urspring.....	13
Anlage 5/2:	Bilddokumentation Flurstück Nr. 210, Gemarkung Urspring.....	14

Dieses Gutachten besteht aus 15 Seiten einschließlich Anlagen und Anhang.



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, Flst. Nr. 210,
- (3) **Zweck des Auftrags:** Teilungsversteigerung
- (4) **Datum des Auftrags:** 31. März 2025
- (5) **Unterlagen:**
- Schätzungsanordnung vom 27.03.2025
 - Unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuchs von Urspring, Amtsgericht Weilheim i. OB, Blatt 1689 vom 31.03.2025;
 - Digitales Kartenmaterial der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Kartenstand 22.04.2025);
- (6) **Recherchen:**
- 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 Grundbuchausdruck 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:

Keine wertrelevanten Eintragungen;



2.2 Örtliche und räumliche Situation

2.2.1 Makrolage

Das hier zu beurteilende Flurstück befindet 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.

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

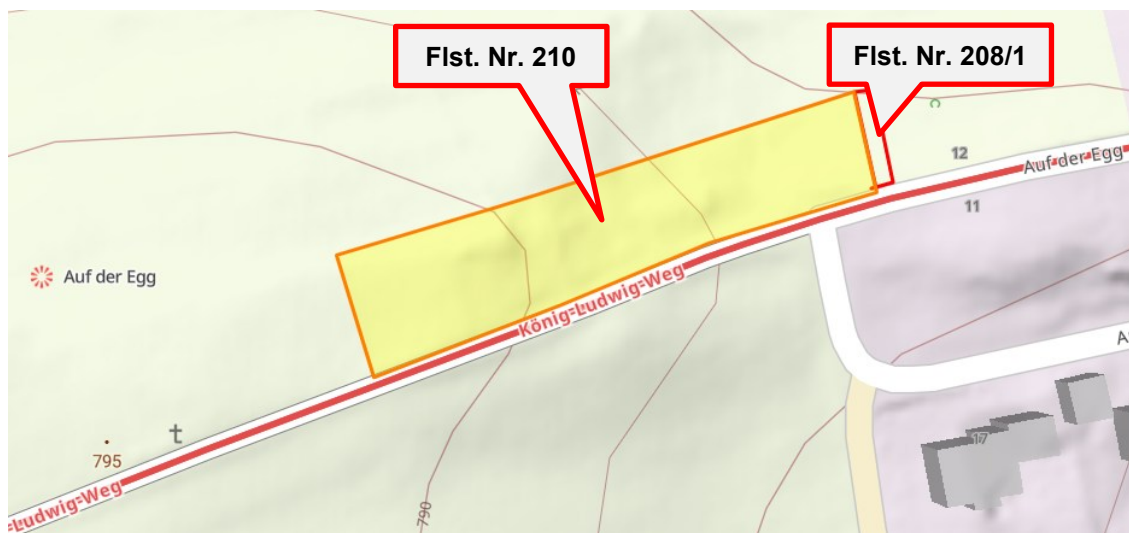


2.2.2 Mikrolage – Grundstück

Das hier zu beurteilende Flurstück grenzt am Ortseingang von Steingaden und weiter in Richtung des Dorfes Urspring verlaufend, von Norden an die Straße „Auf der EGG“ (König-Ludwig-Wander- und Radweg).

Es ist etwa 90 Meter lang, im Mittel 18 Meter breit und steigt von 780 Meter bis auf fast 800 Meter an.

Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich ein etwa 3 Meter breites Grundstück zur Erschließung des Flurstücks Nr. 208, das aber derzeit nicht entsprechend genutzt wird. Es ist derzeit unmittelbar an dessen Ostseite in das Flurstück Nr. 210 integriert.



2.2.3 Planungsrechtliche Beurteilung

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

Das hier zu beurteilende Flurstück liegt nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Steingaden im Außenbereich in landwirtschaftlicher Flur und ist als Grünland dargestellt. Auch längerfristig ist keine Hoffnung auf eine höherwertige, außerlandwirtschaftliche Nutzung erkennbar.

2.3 Bodenschätzung bei dem hier zu beurteilenden Flurstück

Das hier zu beurteilende Flurstück hat 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 einem 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 Vergleich 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 im Wege der freien 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)		-5%	-0,28	1.638 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:			-1,38	
Bodenwert je m ² :			4,13	
Bodenwert je m ² gerundet:			4,10	

Für das Flurstück Nr. 210, Gemarkung Ursprung ergibt sich folgende Bewertung:

Größe: 1.638 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 die vor kurzem gepflanzten Bäume wegen ihrer erwartbaren Schattenspendung von Vorteil.

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

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



3.2 Wert des Grundstücks, Flst. Nr. 210, Gem. Urspring

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 25.01.1988 ist das Flurstück als im Außenbereich in der Flur gelegene „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Es besteht keinerlei Hoffnung auf eine außerlandwirtschaftliche, höherwertige Entwicklung.

Die Ableitung des Sachverständigen vom Bodenrichtwert ergibt einen Wert in Höhe von 4.10 €/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 7 Solitärbäumen wird ein Zuschlag von 700 €.

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

1.638 m ² zu 4,10 € = gerundet	6.800 €
Zuschlag:	700 €
Insgesamt:	7.500 €

Verkehrswert von gerundet 7.500 €
(in Worten: siebentausendfünfhundert Euro)



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.

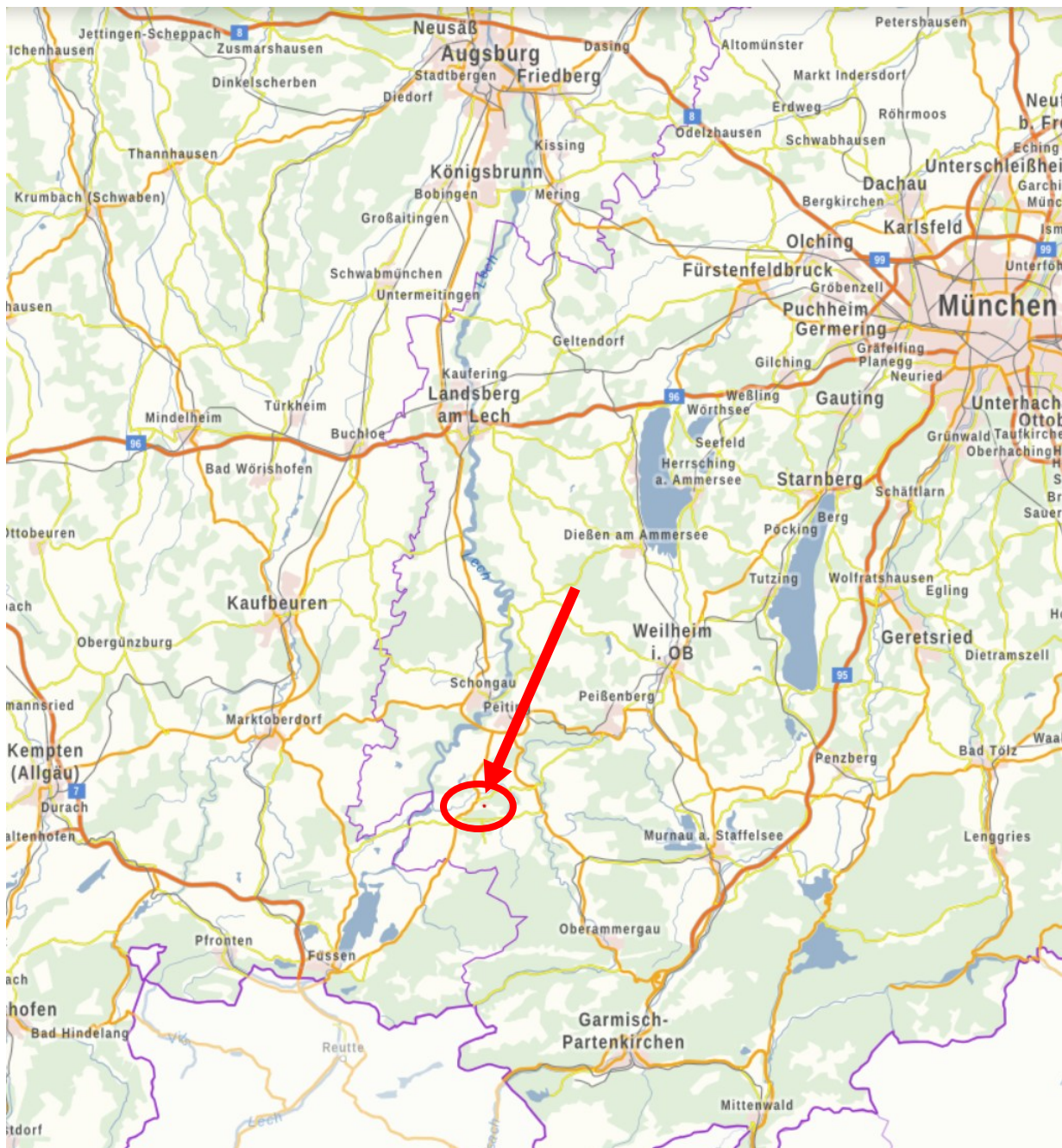
Dornach, 26. 07. 2025



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



Anlage 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte (I)

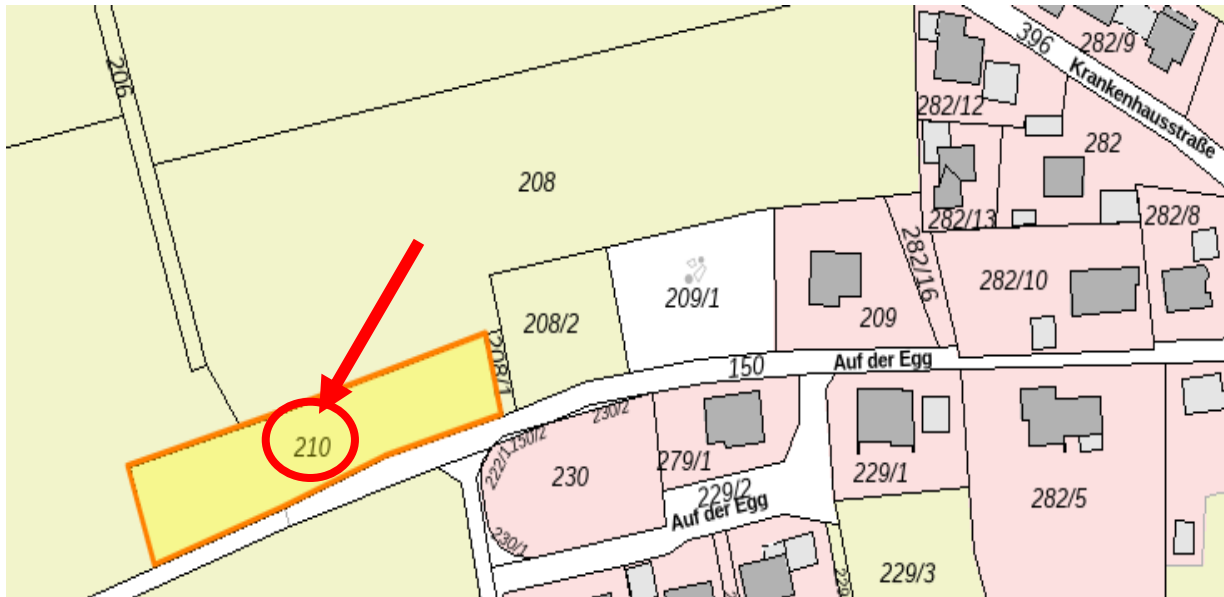


© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung



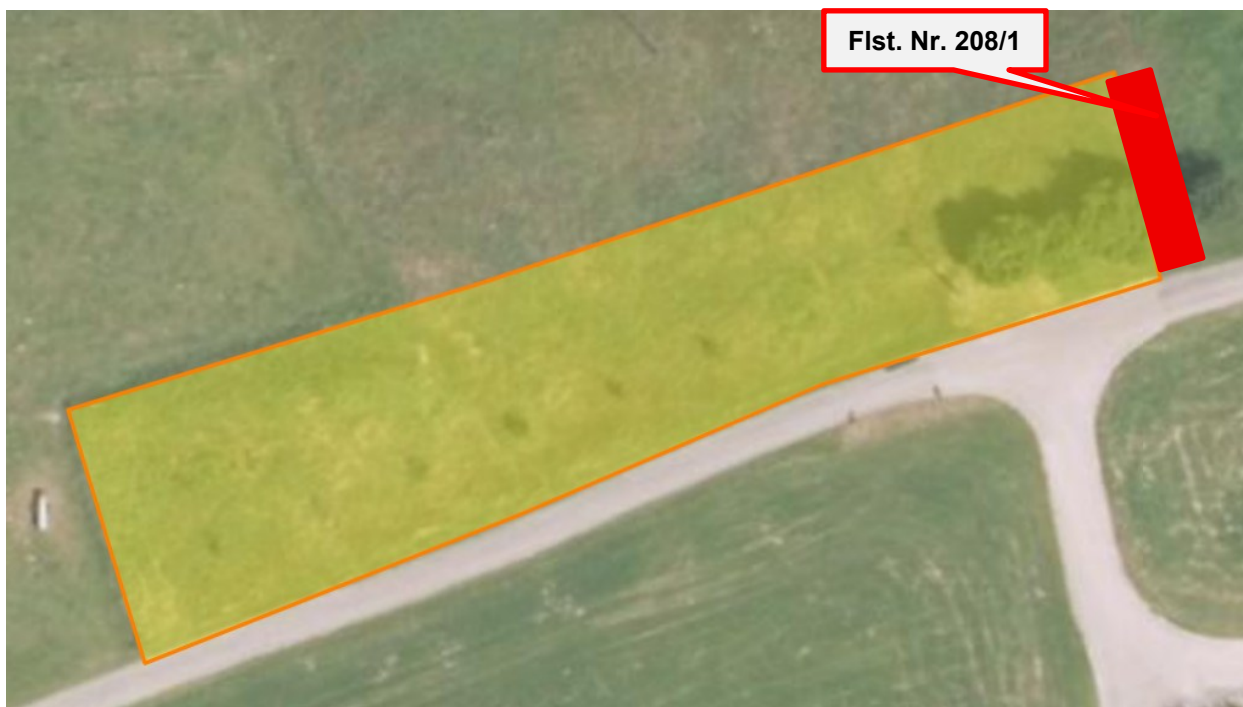


Anlage 2: Lage des betroffenen Flurstücks



Anlage 3: Ausschnitt aus der Flurkarte (Luftbild)

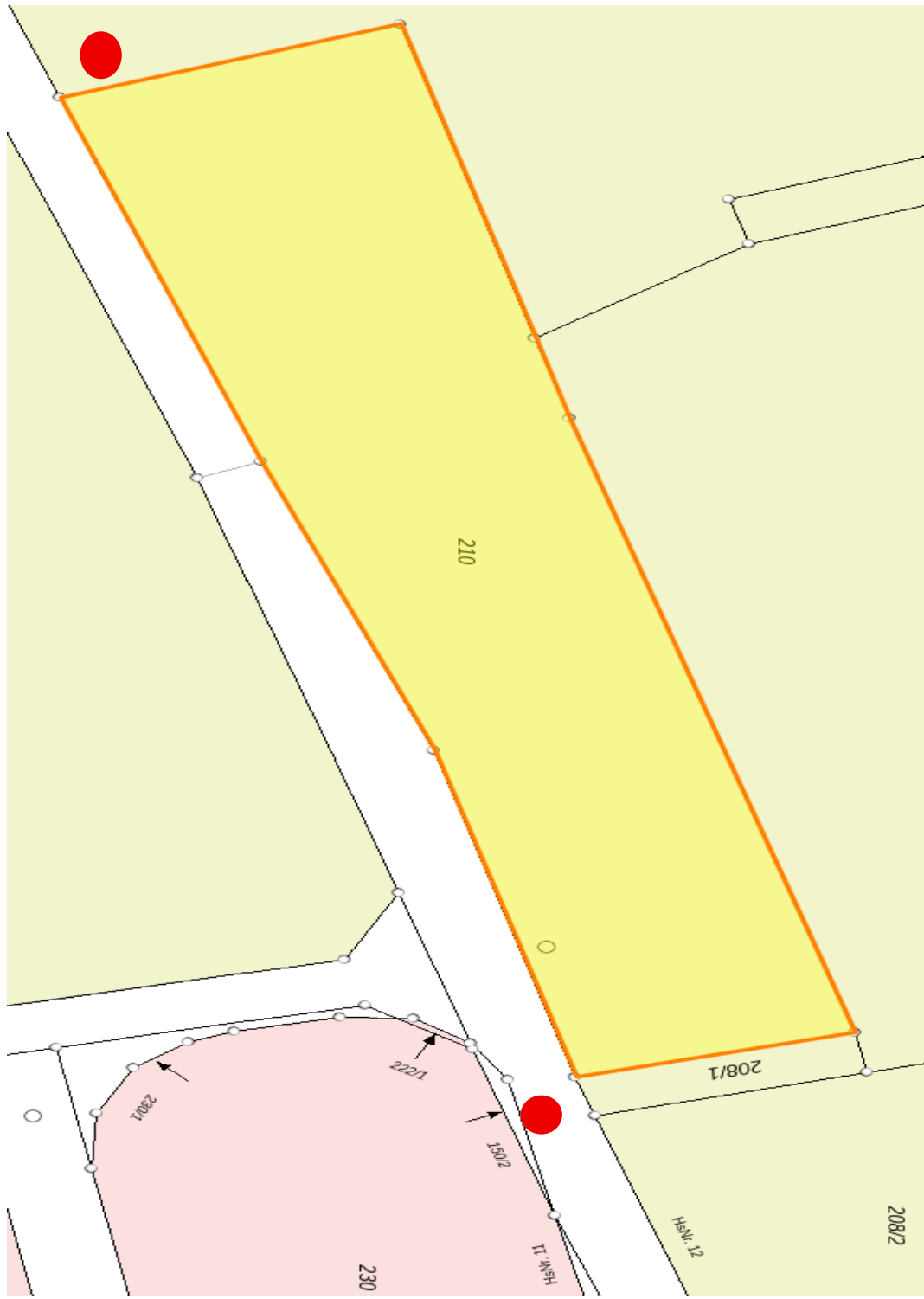
- Flurstück Nr. 210, Gemarkung Urspring (Flst Nr. 208/1 integriert)





Anlage 5: Bilddokumentation

Anlage 5/1: Fotografie-Standorte für Flurstück Nr. 210, Gem. Urspring





Anlage 5/2: Bilddokumentation Flurstück Nr. 210, Gemarkung Urspring

Von oben





Von unten

