

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	4
2.	Angaben zum Objekt	7
2.1	Grundbuchstand	7
2.2	Örtliche und räumliche Situation	8
2.2.1	Makrolage	8
2.2.2	Mikrolage – Grundstück	10
2.2.3	Planungsrechtliche Beurteilung	10
3.	Allgemeine Erläuterungen	11
3.1	Zu den Entwicklungsaussichten der Landwirtschaft in Bayern.....	11
3.2	Zur Bedeutung der Landwirtschaft im Landkreis Weilheim - Schongau	12
3.3	Zur Agrargebietseinteilung in Bayern	13
3.4	Zum Wert von landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	15
3.4.1	Ad „Vollwertiges Agrarland“	15
3.4.2	Ad „Minderwertige Landwirtschaftsflächen“	15
3.4.3	Ad „Minderwertige sonstige Flächen“	15
3.5	Zum Aufbau der Bodenschätzung	16
3.6	Bodenschätzung bei den hier zu beurteilenden Flurstücken.....	19
4.	Wertermittlung.....	19
4.1	Grundsätze der Wertermittlung	19
4.2	Bewertungsverfahren zur Bodenwertermittlung.....	20
4.3	Bewertung.....	20
5.1	Wert des Grundstücks, Flst. Nr. 210, Gem. Urspring.....	22
6.	Schlusswort.....	23



Anlage 1:	Ausschnitt aus der Übersichtskarte (I)	24
Anlage 2:	Ausschnitt aus der Übersichtskarte (II)	25
Anlage 3:	Lage des betroffenen Flurstücks.....	26
Anlage 4:	Ausschnitt aus der Flurkarte (Luftbild)	26
Anlage 5:	Bilddokumentation	27
Anlage 5/1:	Photografie-Standorte für Flurstück Nr. 210, Gem. Urspring.....	27
Anlage 5/2:	Bilddokumentation Flurstück Nr. 210, Gemarkung Urspring.....	28
Anhang A:	Grundlagen für die Verkehrswertermittlung	30
Anhang B:	Literaturverzeichnis	31

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten einschließlich Anlagen und Anhang.



1. Auftrag und Unterlagen

- (1) **Auftraggeber:** Amtsgesellschaft 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, Amtsgesellschaft 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.



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 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 Grunds 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 Wertermittlungstichtag 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 Grundbucheintragen 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 fanden am 31.07.2024 statt.



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:

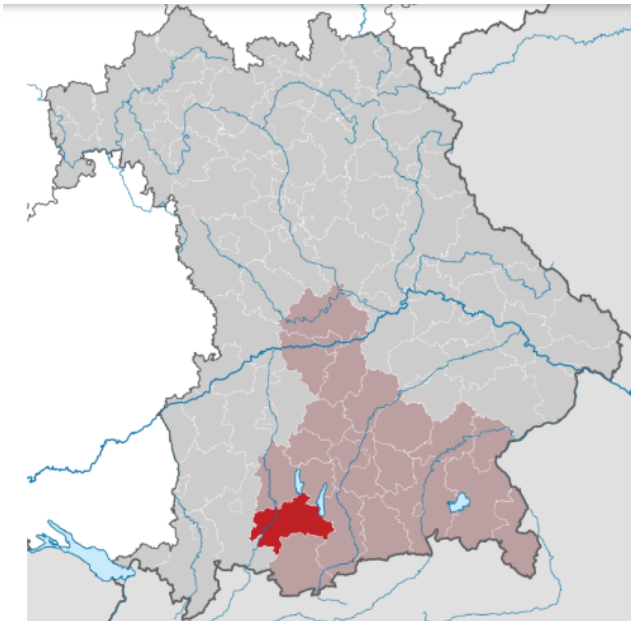
Keine wertrelevanten Eintragungen;

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.

Lage des Landkreises Weilheim-Schongau in Bayern:



Der Landkreis Weilheim-Schongau grenzt im Süden an den Landkreis Garmisch-Partenkirchen, im Osten an den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, im Nordosten an den Landkreis Starnberg und im Norden an den Landkreis Landsberg/Lech.

Der Landkreis entstand in der heutigen Form 1972 aus der Zusammenlegung der Landkreise Weilheim i. OB und Schongau. Er zählt knapp 140.000 Einwohner (31.12.2024) in 34 Gemeinden.

Im Westen des Landkreises sind der Lech auf etwa 35 Kilometer, das Kerngebiet der Ammer (nach der Echelsbacher Brücke bis zur Mündung in den Ammersee) auf fast 45 Kilometer die landschaftsbestimmenden Gewässer.

Der Hohe Peißenberg mit 988 Meter Höhe über NN teilt den Raum Schongau vom Raum Weilheim.

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

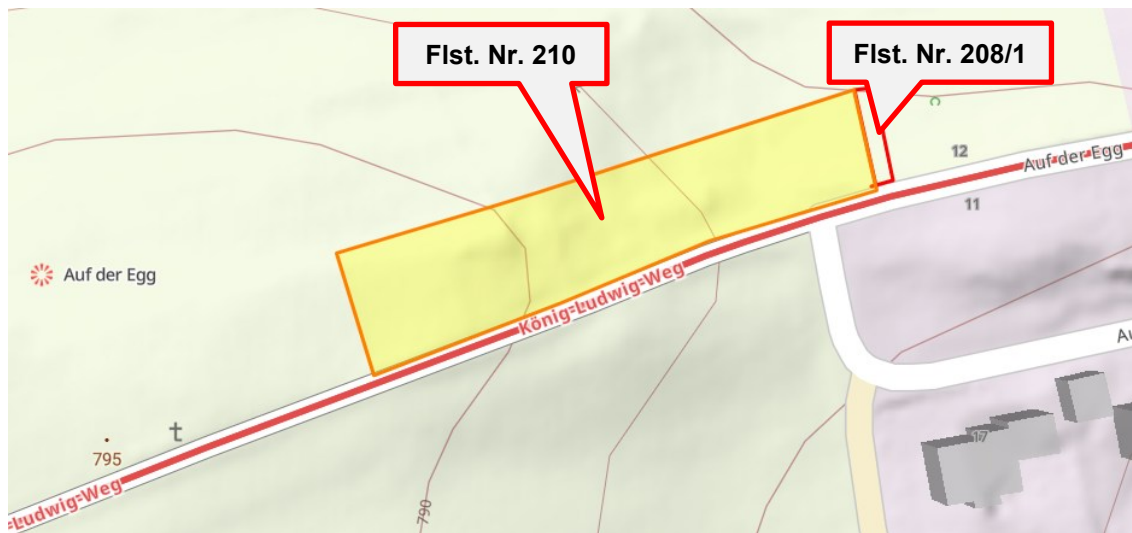


2.2.2 Mikrolage – Grundstück

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.



3. Allgemeine Erläuterungen

3.1 Zu den Entwicklungsaussichten der Landwirtschaft in Bayern

Die Menschen im ländlichen Raum Bayerns erwarten auch dort attraktive Lebens- Wohn- und Arbeitsbedingungen, die denen der Städte gleichwertig sind.

Die Landwirtschaftlichen Betriebe erfüllen heute zusätzliche Dienstleistungs-, Öko- und Ausgleichsfunktionen für Gesellschaft, Natur und Umwelt.

Die Landwirtschaft stellt zudem sicher, dass die Kulturlandschaft erhalten bleibt. Man denke nur an Weinbau in Steillagen, grüne Weiden und bunte Streuobstwiesen.

Die deutsche, wie die bayerische Landwirtschaft hat gegenwärtig erhebliche Probleme durch niedrige Erzeugerpreise, insbesondere bei der Milch und bei Schweinefleisch.

Die erhebliche Reduzierung der Förderung von Bioenergie im Rahmen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes betrifft ebenfalls viele Landwirte. Die Bioenergie trägt aktuell fast ein Drittel zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien bei.

Hinzu kommt, dass die Landwirtschaft bereits heute, wie keine andere Branche, von den Folgen des Klimawandels betroffen ist.

Im Jahr 2021 gab es im Freistaat Bayern insgesamt etwa 106.000 landwirtschaftliche Betriebe mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) von zusammen 3,15 Millionen Hektar. Damit befinden sich rd. ein Drittel der deutschen Bauernhöfe, die mindestens fünf Hektar landwirtschaftlich genutzte Fläche bewirtschaften oder bestimmte Mindestgrößen an Tierbeständen oder Spezialkulturen überschreiten, im Freistaat Bayern.

In Bayern ist der bäuerliche Familienbetrieb die Regel. Etwa 90.000 Betriebe bewirtschafteten jeweils mehr als 5 ha LF. Daraus ergibt sich für Bayern eine durchschnittliche Betriebsgröße von ca. 35 ha LF. Der Anteil der Haupterwerbs-Betriebe in Bayern liegt bei über 40 %, der Anteil der Nebenerwerbs-Betriebe demnach bei fast 60 %. Die durchschnittliche Betriebsgröße in Haupterwerbs-Betrieben beträgt über 45 ha Landwirtschaftsfläche. Die Nebenerwerbs-Betriebe verfügen über durchschnittlich etwas mehr als 18 ha LF.

In letzten Jahrzehnt wurde ein durchschnittlicher jährlicher Betriebsrückgang von etwa einem Prozent festgestellt. Der Strukturwandel hin zu weniger landwirtschaftlichen Betrieben hat sich in den letzten Jahren etwas verlangsamt.

Die Anzahl der Betriebe mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen zehn und 20 Hektar ging in den letzten sechs Jahren um etwa 13 Prozent auf weniger als 26.000 Betriebe zurück.



Obwohl viele Landwirte längst weitere Einnahmequellen erschlossen haben, stagnieren insbesondere die Einkommen der Klein- und Nebenerwerbsbetriebe.

Insbesondere bei den Betrieben mit geringer Flächenausstattung zeigt sich deshalb eine starke Tendenz zu Betriebsaufgaben.

3.2 Zur Bedeutung der Landwirtschaft im Landkreis Weilheim - Schongau

Die vom Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i. OB, erfasste landwirtschaftliche Fläche beträgt in den Landkreisen Garmisch-Partenkirchen, Starnberg und Weilheim - Schongau zusammen ca. 80.000 Hektar. Davon sind rund 68.000 Hektar Dauergrünland und rund 12.000 Hektar Ackerland. Die landwirtschaftliche Struktur ist sehr gemischt. Spezialisierte Großbetriebe sind ebenso vertreten wie Biobauernhöfe.

Insbesondere auch im Landkreis Weilheim – Schongau ist die Landwirtschaft noch immer ein wichtiger Erwerbszweig. Rund 50 Prozent der Fläche des Landkreises werden nach wie vor von Bauern bewirtschaftet. Im Landkreis gibt es immer noch rd. 1.800 landwirtschaftliche Betriebe. Ihre Durchschnittsgröße sind etwa 27 Hektar.

Im Landkreis dominiert die Grünlandbewirtschaftung mit einem Anteil von 90 % an der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der Anteil der Haupterwerbsbetriebe beträgt noch 54 %. Die Haupteinnahmequellen der landwirtschaftlichen Betriebe sind der Verkauf von Milch, Kälbern und Schlachtvieh.

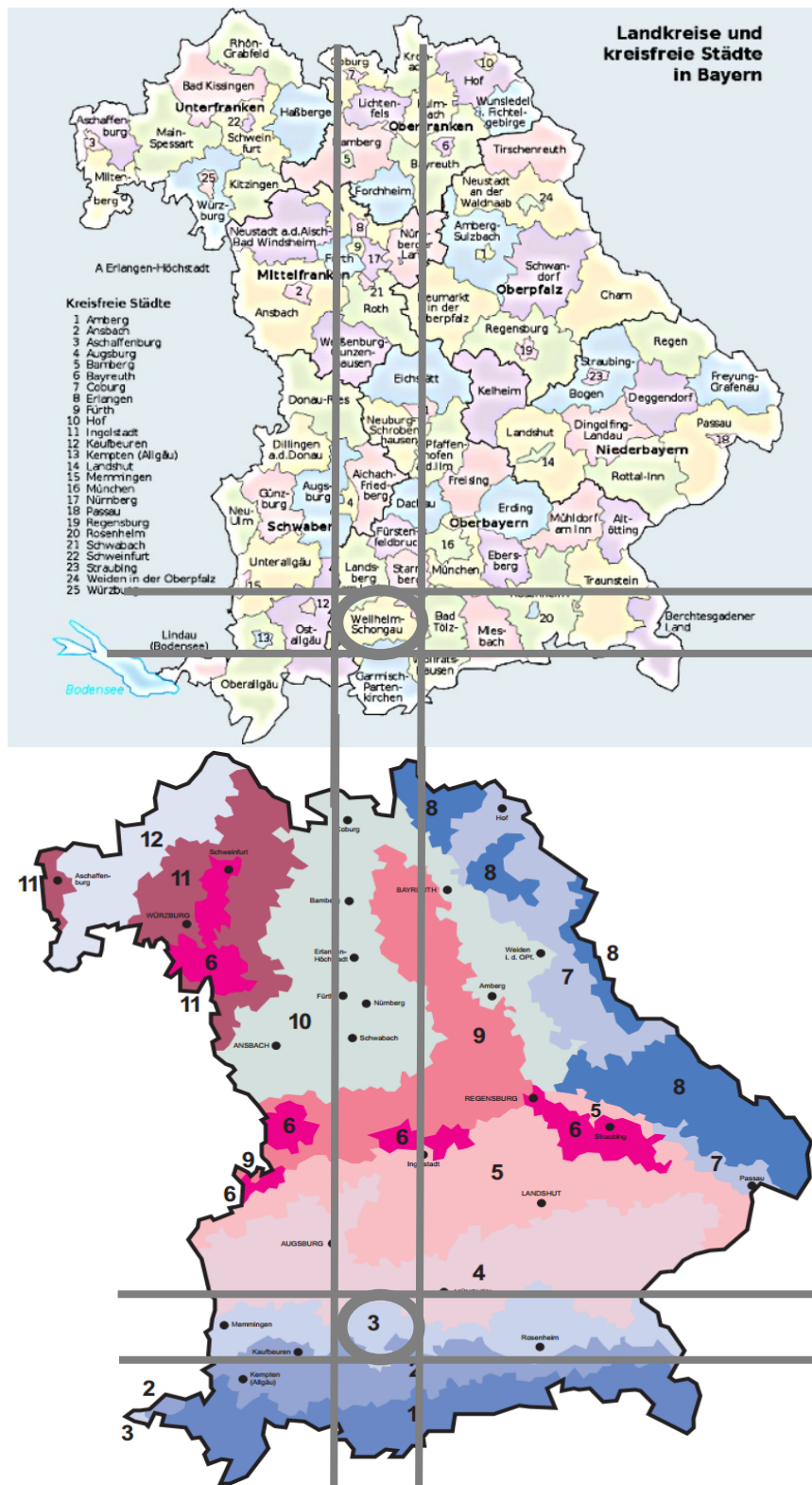
Weite Bereiche des Amtsgebietes zwischen der Münchner Schotterebene und den Gipfeln der Alpen sind bewaldet. So spielt auch im Landkreis Weilheim – Schongau die Holzwirtschaft eine wichtige Rolle. Die Waldbauern bewirtschaften 12.500 Hektar Waldfläche und vermarkten jährlich 65.000 Festmeter Holz. Der Holzzuwachs beträgt nach den Erhebungen der 2. Bundeswaldinventur im Flachland mehr als 11 Erntefestmeter pro Jahr und Hektar Waldfläche.

163 Höfe betreiben ökologischen Landbau. Sie gehören unterschiedlichen anerkannten Anbauverbänden an und verkaufen ihre Produkte vom Obstessig bis zum Honigwein, vom Schweinebraten bis zum Zicklein ab Hof oder auf einem der regelmäßigen Bauernmärkte z.B. in Peiting, Penzberg, Seeshaupt, Polling oder Weilheim.

In pflegerischer Obhut der Bauern befinden sich auch ein Großteil der Natur- und Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Weilheim-Schongau, insgesamt etwa 20 Prozent der Landkreisfläche. Eines der größten Landschaftsschutzgebiete im Landkreis ist das Gebiet um die „Wies“.



3.3 Zur Agrargebietseinteilung in Bayern





1 Alpen	7 Ostbayerische Mittelgebirge I
2 Alpenvorland	8 Ostbayerische Mittelgebirge II
3 Voralpines Hügelland	9 Jura
4 Tertiär-Hügelland (Süd)	10 Nordbayerisches Hügelland und Keuper
5 Tertiär-Hügelland (Nord)	11 Fränkische Platten
6 Gäugebiete	12 Spessart und Rhön

Nach der Einteilung der Agrargebiete Bayerns liegt das hier zu beurteilende Flurstück im Agrargebiet 3 (Voralpines Hügelland).

Die Kenndaten zur Beschreibung der natürlichen Standortbedingungen für das Wirtschaftsgebiet „Voralpines Hügelland“ sind wie folgt (Mittelwerte):

- Höhenlage (in Meter über NN): 580
- Jahresniederschläge (in mm pro Jahr): 1.110
- Durchschnittliche Jahrestemperatur (°C): 7,2 (mäßig kühl)
- Trockenheitsindex: 7,8 (feucht – sehr feucht)
- Frühlingseinzug (Tage nach dem 1.1.): 128
- Beginn des Roggenernte: 212
- Vegetationszeit (Tage pro Jahr): 215
- Löß- und Lehmeteiligung: 1,2 (lößlehmarm)



3.4 Zum Wert von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Der Wert landwirtschaftlicher Nutzflächen ist in großem Maße abhängig von ihrer Nutzbarkeit.

Es ist zu differenzieren zwischen:

- Vollwertigem Agrarland
- Minderwertigen Landwirtschaftsflächen
- Minderwertigen sonstige Flächen

3.4.1 Ad „Vollwertiges Agrarland“

Es handelt sich um Flächen der Landwirtschaft (Ackerland und Grünland¹), die aufgrund ihrer Ausprägung und ihrer Lage sehr gut geeignet sind für eine landwirtschaftliche Nutzung.

Die aktuelle Immobilien-Wertermittlungs-Verordnung trifft keine Unterscheidung mehr zwischen „reinen“ und „besonderen“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft (wie z.B. noch die WertV oder die WertR06).

3.4.2 Ad „Minderwertige Landwirtschaftsflächen“

Es handelt sich um Flächen mit auffallend schlechteren Grundstücksmerkmalen (Hanglage, mindere Bodenqualität, Nässe, ungünstiger Flächenzuschnitt, Waldschatten, usw.), die trotzdem für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind. Solche Flächen werden mit einem **Abschlag von bis zu 40 % vom landwirtschaftlichen Bodenrichtwert eingestuft**.

3.4.3 Ad „Minderwertige sonstige Flächen“

Für Flächen, die nicht mehr für herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind (Unland, Geringstland, Almflächen, Moor, Feuchtflächen, Filze, Streuwiesen, usw.) empfiehlt der Gutachterausschuss zum selben Stichtag einen Ansatz von bis zu **2,50 €/m²**.

¹ Bei Grünland handelt es sich grundsätzlich um eine Kulturlandschaft, auf der Gras oder krautähnliche Pflanzen in Dauerkultur wachsen.



3.5 Zum Aufbau der Bodenschätzung

Bei der landwirtschaftlichen Kulturfläche werden **folgende Kulturarten** unterschieden:
Ackerland (A), Gartenland (G), Grünland (Gr).

(A) Das Ackerland umfasst die Bodenflächen, die regelmäßig geackert werden und zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsenfrüchten u.a. dienen.

(G) Das Gartenland umfasst die dem Gartenbau dienenden Flächen einschließlich der Obstanlagen und Baumschulen.

(Gr) Das Grünland umfasst die Dauergrasflächen, die in der Regel gemäht und/oder beweidet werden. Hierbei wird nicht von der tatsächlichen Nutzung zum Zeitpunkt der Schätzung, sondern von der naturgemäßen Nutzung aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen ausgegangen.

Vom Grünland werden als Untergruppen noch besonders bezeichnet:

Als GrStr (Streu), diejenigen Flächen, die nur durch Entnahme von Streu genutzt werden.

Als GrHu (Hutung), diejenigen Flächen geringster Ertragsfähigkeit, die nicht bestellt werden (gelegentliche Weidenutzung).

Flächen die naturgemäß sowohl als Acker oder auch als Grünland gleich gut genutzt werden können (Wechselndland zwischen Acker und Grünland), werden je nach der vorherrschenden Kulturart als Acker-Grünland (AGr) oder Grünland-Acker (GrA) bezeichnet.

Aufgrund der Bodenbestandsaufnahme und der sonstigen natürlichen Ertragsfaktoren wird für eine bestimmte Fläche gleicher natürlicher Ertragsfähigkeit in Form von Abkürzungszeichen durch Ableitung aus dem **Acker-(A) oder Grünlandschätzungsrahmen (GR)** ein Klassenzeichen festgehalten.

Es wird unterschieden zwischen den **Klassenzeichen für Acker und Grünland.**

- Beispiel eines Klassenzeichens für *Acker*:

sL	4	D	55	/	50
Bodenart	Zustandsstufe	Entstehung	Bodenzahl		Ackerzahl

┌───────────┐
Klassenzeichen

┌───────────┐
Wertzahlen

- Beispiel eines Klassenzeichens für *Grünland*

Mo	II	c	2	35	/	32
Bodenart	Zustandsstufe	Klima	Wasserstufe	Grünlandgrundzahl		Grünlandzahl

┌───────────┐
Klassenzeichen

┌───────────┐
Wertzahlen



Aufgrund der **Zusammensetzung des Bodens nach Korngrößen** werden folgende Bodenarten unterschieden und durch Abkürzungszeichen gekennzeichnet:

- beim **Acker**:

S = Sand
Sl = schwach lehmiger Sand
IS = lehmiger Sand
SL = stark lehmiger Sand
sL = sandiger Lehm
L = Lehm
LT = schwerer Lehm oder toniger Lehm
T = Ton
Mo = Moor

- beim **Grünland** wird zwischen

S = Sand bis schwach lehmiger Sand
IS = lehmiger bis stark lehmiger Sand
L = sandiger Lehm bis Lehm
T = schwerer Lehm bis Ton
Mo = Moor

Mit der **Zustandsstufe** soll die Ertragsfähigkeit einer bestimmten Bodenart gekennzeichnet werden. Die Bodenarten des Ackerlandes werden in 7 Zustandsstufen (1- 7), die des Grünlandes in 3 Zustandsstufen (I – III) eingeteilt.

Die hauptsächlichen Merkmale der Zustandsstufen sind:

Stufe 1: Der Zustand der höchsten Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine tiefe humusreiche Krume (ca. 50 cm), mit einem allmählichen Übergang zu einem humus- und kalkhaltigen Untergrund. Beste Krümelstruktur mit ausgezeichnetem Durchwurzelungsvermögen.

Stufe 3: Der Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 – 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.

Stufe 5: Der Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.

Stufe 7: Der Zustand der geringsten Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume von 5 – 10 cm Mächtigkeit auf vollkommen biologisch totem Untergrund, der keinerlei Durchwurzelung zulässt (nur Wald- und Heideböden).

Die Zustandsstufen 2, 4 und 6 liegen in ihrer Kennzeichnung zwischen den oben beschriebenen Zustandsstufen. Beim Grünland entspricht annähernd die Zustandsstufe II den Ackerzustandsstufen 3 – 5 und die Zustandsstufe III den Ackerzustandsstufen 5 – 7.

Die Ertragsfähigkeit des Grünlandes ist in erster Linie durch die Gunst oder Ungunst des zur Verfügung stehenden Wassers als Niederschlags- oder Grundwasser bestimmt. Der Schätzungsrahmen sieht für die Beurteilung der **Wasserverhältnisse** 5 Stufen vor:



Wasserstufe 1 = beste Wasserverhältnisse, die in Bezug auf Menge und Güte immer ein vorzügliches Wiesenwachstum gewährleisten.

Wasserstufe 2 = kennzeichnet gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung.

Wasserstufe 3 = kennzeichnet normal mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfange Nässe-Anzeiger aufweisen kann.

Wasserstufe 4 = kennzeichnet Roßheu- und Streuwiesen, mit einem überwiegenden Pflanzenbestand von Nässeanzeigern oder Trockenheitsanzeigern, also entweder infolge von Nässestau saures minderwertiges Heu oder infolge von Trockenheit Kurzgrasrasen, nur als Hutungsweiden nutzbar.

Wasserstufe 5 = Sumpfwiesen, absolute, schwer nutzbare Streu, oder trockenste Schaf-hutung

Die Kennzeichnung der klimatischen Verhältnisse (Wärme) im Klassenzeichen erfolgt nur für das Grünland. Das Klima wird im Grünlandklassenzeichen, soweit es die Wärmeverhältnisse kennzeichnet, in 4 Stufen durch die Abkürzungszeichen a, b, c, d festgehalten.

Die **Klimastufe a** entspricht einem Weinbauklima mit einer Jahreswärme über 8° C (Bodenseeegend, Maintal, Salzburger Becken), einem Klima, das, mittlere Wasserverhältnisse und normale Bewirtschaftung vorausgesetzt, die volle Anzahl an Futterschnitte gewährleistet.

Die **Klimastufe b** entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7 – 8° C, also dem größten Teil Bayerns.

Die **Klimastufe c** entspricht dem Klima der Mittelgebirgslagen.

Die **Klimastufe d** entspricht den Hochgebirgslagen der Alpen.

In jeder Klassenfläche stehen anschließend an die Klassenzeichen die Wertzahlen der Flächen. Diese Wertzahlen werden aufgrund der Klassenzeichen nach den Schätzungsrahmen (A, GR) festgesetzt. Der Boden höchster Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl 100. Die Wertzahlen der Böden geben das prozentuale Ertragsverhältnis zum besten Boden an. Diese, aufgrund des Schätzungsrahmens festgelegten Wertzahlen, werden beim Acker „Bodenzahl“, beim Grünland „Grünlandgrundzahl“ genannt. Aus den Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen errechnen sich dann durch Ab- und Zuschläge für ertragsmindernde oder ertragsfördernde sonstige natürliche Ertragsfaktoren die endgültigen Acker- und Grünlandzahlen.



3.6 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.

4. 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 (ImmoWertV²) anzuwenden.

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes zu bestimmen.

Zur Wertermittlung stehen entsprechend der ImmoWertV mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

² Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. Jahrgang 2010, Teil I, Nr. 25, S. 639)



Der ermittelte Verfahrenswert ist an die Situation am Grundstücksmarkt anzupassen (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV). Objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts, die bislang im Verfahren noch nicht gewürdigt werden konnten, sind abschließend bei der Bestimmung des Verkehrswerts zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

4.2 Bewertungsverfahren zur Bodenwertermittlung

Der Wert des Grund und Bodens ist, ohne Berücksichtigung von ggf. vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Man unterscheidet den direkten und den indirekten Vergleich.

Beim direkten Vergleich wird der Bodenwert im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt.

Der indirekte Vergleich wird unter Verwendung von Bodenrichtwerten durchgeführt. Voraussetzung dafür ist, dass der zuständige Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für die gegebene Qualität ermittelt.

4.3 Bewertung

Nach § 15 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dieser soll dabei nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, örtlichen Preisen ermittelt werden.

Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird aber eine größere Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Für die Wertableitung ist die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 5 und 6 ImmoWertV) erforderlich.

Liegen für eine sachgerechte Wertableitung nicht genügend Vergleichswerte vor, so bildet die Verwendung von Bodenrichtwerten eine anerkannte Alternative.

Nach der Legaldefinition handelt es sich beim Bodenrichtwert um den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen - Bodenrichtwertgrundstück - (§ 2 BRW-RL).



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.

Diese stellt sich wie folgt dar:

Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert				
Bodenrichtwert je m² zum	01.01.2024	5,50 €	Grünland	
Korrektur-Faktoren		Anpassungen w./ Abweichungen	Bodenwert-anpassung	Bemerkung
Wertänderungen durch konjunkturelle Einflüsse bis zum Wertermittlungsstichtag		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 m² 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;

4.4 Wert des Grundstücks, Flst. Nr. 210, Gem. Ursprung

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 Ursprung:

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

Verkehrswert von gerundet 7.500 €
(in Worten: siebentausendfünfhundert 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.

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

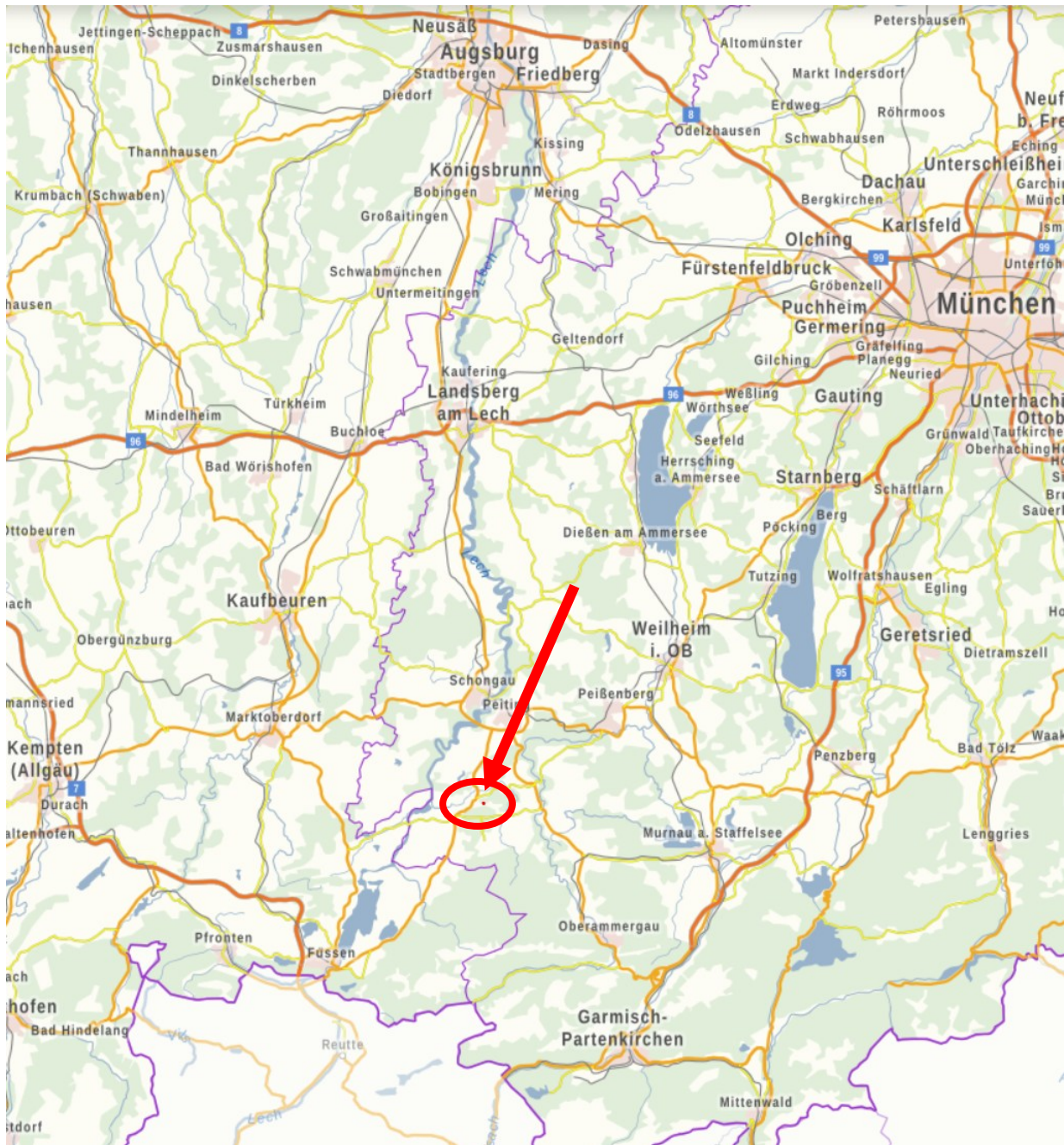
Er versichert, das vorstehende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt zu haben.

Dornach, 26. 07. 2025

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



Anlage 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte (I)

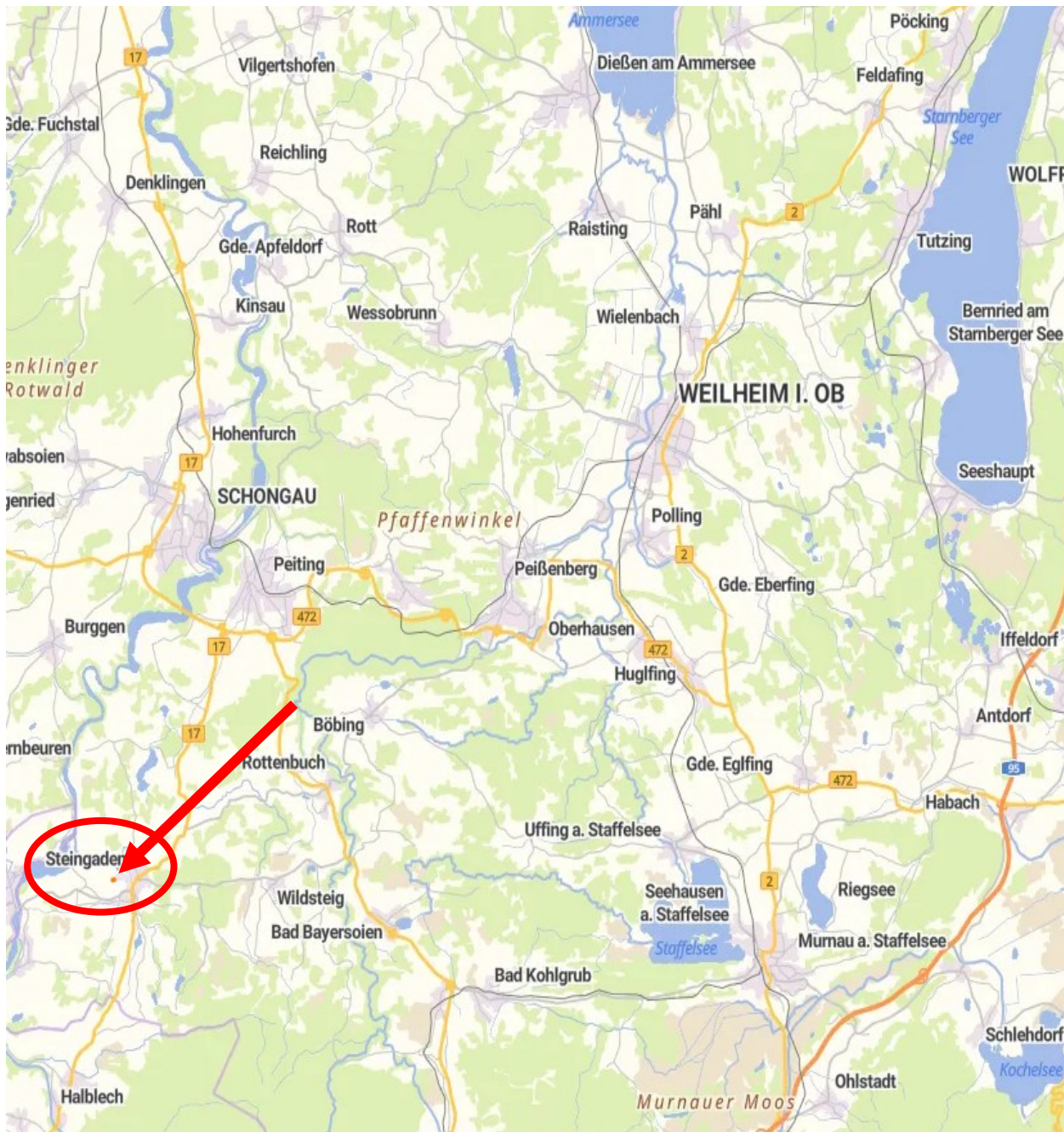


© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung





Anlage 2: Ausschnitt aus der Übersichtskarte (II)

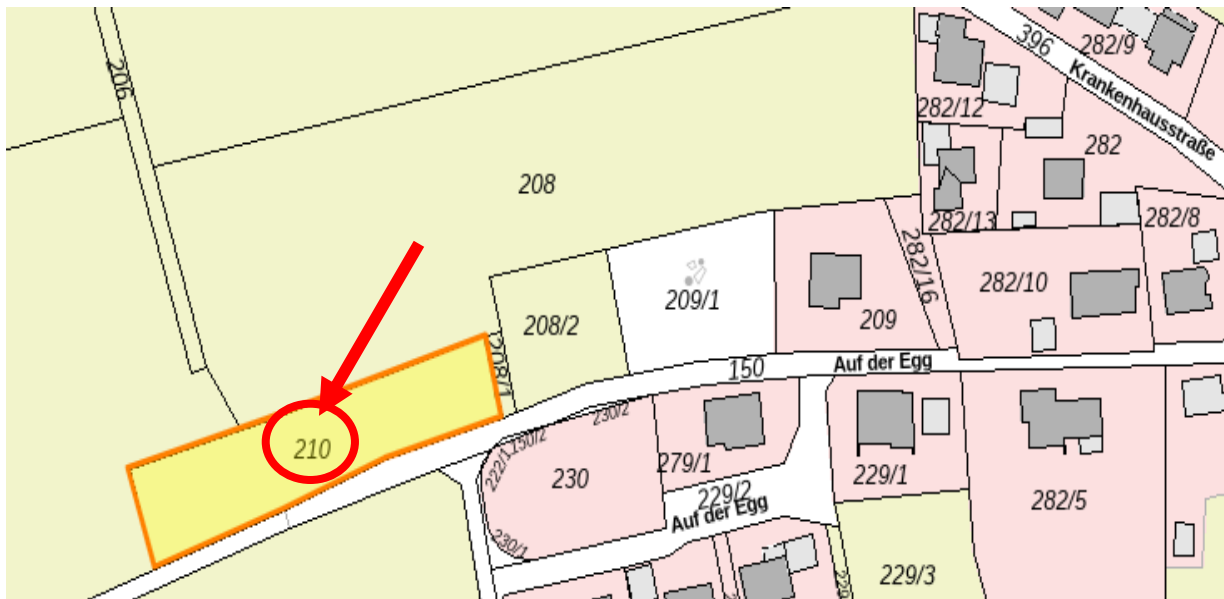


© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung





Anlage 3: Lage des betroffenen Flurstücks

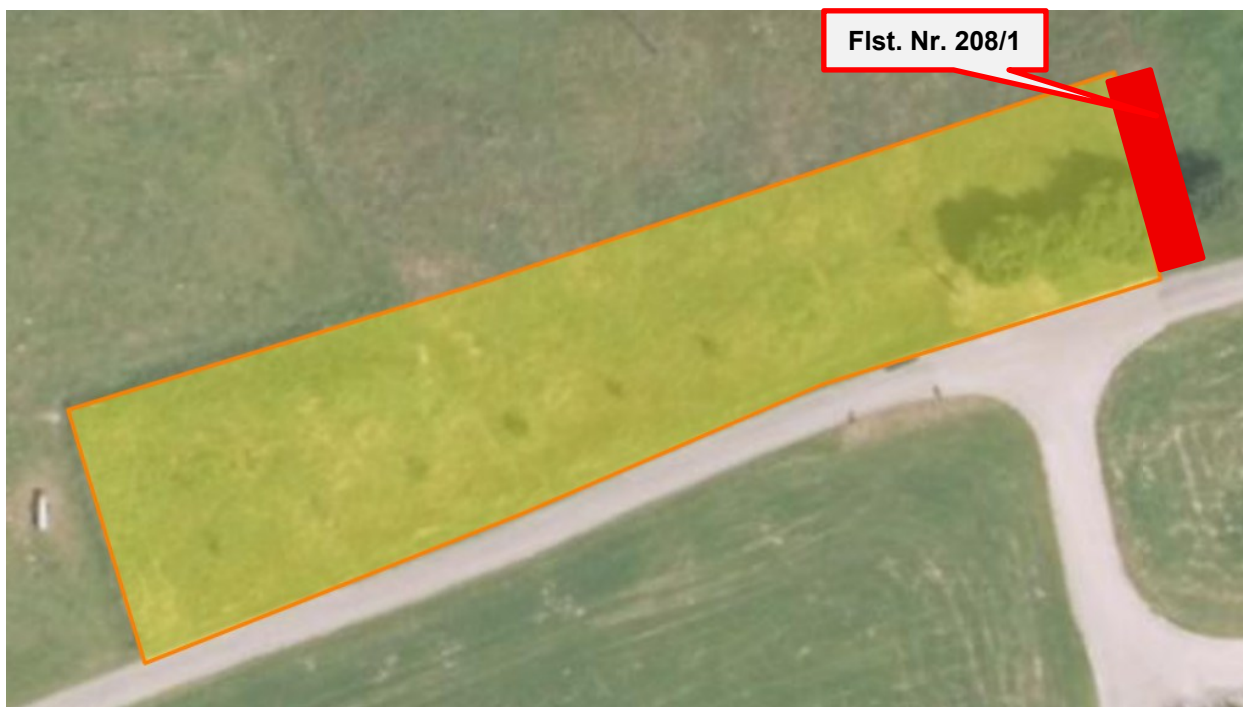


© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung



Anlage 4: Ausschnitt aus der Flurkarte (Luftbild)

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



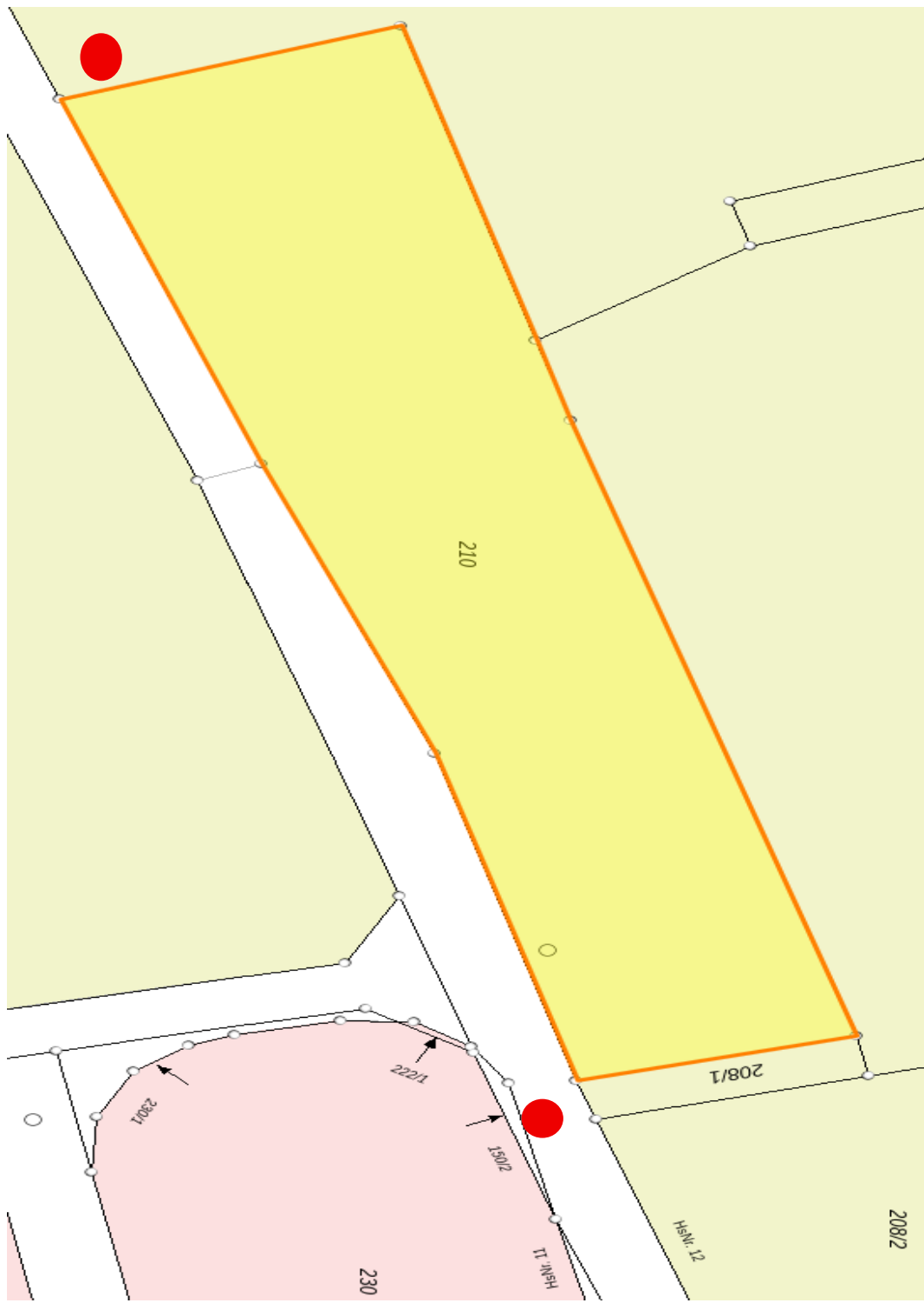
© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung





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





Anhang A: Grundlagen für die Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert 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“.

Die Ermittlung des Verkehrswertes der zu beurteilenden Grundstücke erfolgt unter Beachtung folgender Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, letzte Änderung am 22. April 1993;
- Richtlinien für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2006 -WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006;
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilien-Wertermittlungsverordnung - ImmoWertV), in Kraft getreten am 01. Juli 2010;
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11. Januar 2011;
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012;
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014;
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015;

Ein Preis ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar, wenn er am freien Markt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, dem Wert für jedermann entspricht.

Bei der Verkehrswertermittlung müssen daher Sonderfälle, die auf ungewöhnliche Kauf- und Verkaufssachverhalte zurückzuführen sind, unberücksichtigt bleiben.

Persönliche Verhältnisse können Einfluss auf den Kaufpreis haben, wenn z.B. Kaufverträge unter Verwandten oder Freunden abgeschlossen werden und anzunehmen ist, dass Gefälligkeitspreise vereinbart werden. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.



Anhang B: Literaturverzeichnis

Gerardy/Möckel/Troff	Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung	München, Stand Dezember 2004
GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert	Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung	Neuwied, Jahrgänge bis 04/2018
HuG Schönhofer/Reinisch	Haus und Grundbesitz in Recht und Praxis, Freiburg, Loseblattsammlung	Bis Januar 2005
Kleiber	Wertermittlungsrichtlinien (2016) - Sammlung amtlicher Texte zur Ermitt- lung des Verkehrswerts von Grundstü- cken	12. Auflage, Köln, 2016
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstü- cken, Kommentar und Handbuch	7. Auflage, Köln, 2014
Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grund- stückswerten, Loseblattsammlung, Teil I: Arbeitsmaterialien Teil II: Lehrbuch und Kommentar	Sinzig, Stand Dezember 2014 Stand Dezember 2014
WertermittlungsForum Aktuell - WFA	Zeitschrift für Bewertungs-Sachver- ständige	Sinzig Jahrgänge bis 02/2015
Sandner/Weber (Hrsg.)	Lexikon der Immobilienwertermittlung	Köln, 2003
Fischer /Lorenz/ Bieder- böck/Astl	Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken	1. Auflage, Köln 2005
GuG Kleiber (Herausgeber)	Sachverständigenkalender	Für die Jahre bis 2019