

Dr. Martin Philipp Bleifuß
Dipl.-Kfm., Dr. sc. agr., M.Sc.
Schäufeleinstr. 1
80687 München
Tel.: 089/54 61 23 96
Fax.: 089/54 60 329

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
– Landwirtschaft
(Aufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern)

Gutachten

über den Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 161, Gmkg. Baiernrain, zu aktuellen
Wertverhältnissen

Auftraggeber:

Amtsgericht Wolfratshausen
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Bahnhofstr. 18
82515 Wolfratshausen

Az.: 2 K 35/24

München, den 21. Juli 2025

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Auftrag, Ortstermin, Unterlagen.....	3
2 Methodische Grundlagen	4
2.1 Verkehrswertbegriff	4
2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken	5
3 Beschreibung des Bewertungsobjekts	8
3.1 Lage.....	8
3.2 Grundbuch.....	9
3.3 Nutzung.....	11
3.4 Grundstücksform und Relief.....	11
3.5 Standortverhältnisse, Böden	11
3.6 Erschließung	13
3.7 Schutzgebiete	13
3.8 Bauleitplanung	13
3.9 Ableitung der Grundstücksqualität	14
4 Bewertung	15
4.1 Auswahl der Bewertungsmethode	15
4.2 Allgemeines Grundstückspreisniveau.....	15
4.3 Bewertung der Fl.Nr. 161, Gmkg. Baiernrain	22
5 Zusammenfassung.....	25

Anlagen

1 Auftrag, Ortstermin, Unterlagen

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 04.02.2025 durch das Amtsgericht Wolfratshausen mit der Erstellung eines Gutachtens zu dem **Grundstück Fl.Nr. 161 der Gemarkung Baiernrain** beauftragt. Hierbei soll gemäß Beschluss vom 29.01.2025 der **Verkehrswert zu aktuellen Wertverhältnissen** ermittelt werden.

Zur Erstellung des Gutachtens hat der Unterzeichner am 17.07.2025 einen Ortstermin durchgeführt.

Neben den Ergebnissen des Ortstermins und den Erhebungen bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Bereich der Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen, Miesbach und München standen dem Unterzeichner zur Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Ausdruck aus dem Grundbuch von Baiernrain (Bd. 17, Bl. 662), Amtsgericht Wolfratshausen, o.D.
- BayernAtlas-plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung,
- einschlägige Fachliteratur (wird an entsprechender Stelle zitiert).

2 Methodische Grundlagen

2.1 Verkehrswertbegriff

Leitgedanke der sachverständigen Ermittlung des Verkehrswerts eines Bewertungsobjekts ist es, einen marktgerechten Wert darzustellen. Dieser Wert soll eine Aussage darüber ermöglichen, auf welchen „Preis“ des maßgeblichen Objekts sich fiktive Käufer und Verkäufer vernünftigerweise einigen sollten, ohne dass einer von beiden übervorteilt wird.

Der Begriff des Verkehrswerts basiert somit auf einer Marktfiktion und orientiert sich allein an objektiven Merkmalen des Bewertungsobjekts.

Das Bewertungsergebnis soll

- dem fiktiven „Verkaufspreis“ entsprechen,
- sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts, die für jedermann innerhalb des maßgeblichen Marktes wertbeeinflussend sind, bestimmen,
- ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, wie z.B. Verkauf unter Zeitdruck, Zwang oder Not, ermittelt werden,
- die allgemeinen Marktverhältnisse zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag nachvollziehbar abbilden.

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB¹) und in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV²) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

¹ BauGB – Baugesetzbuch i.d.F. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

² ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung i.d.F. v. 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken

Der Bodenwert von unbebauten Grundstücken ist i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hinweise zur Vergleichswertermittlung geben die §§ 24 bis 26 ImmoWertV. Die Bodenwertermittlung wird in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV konkretisiert.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte oder andere Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Sind die Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren durch Indexierung und mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschlägen nach ihrem zeitlichen Ursprung und um Abweichungen in den wesentlichen Grundstücksmerkmalen marktgerecht angepasst worden, soll ihr arithmetisches Mittel Grundlage der Berechnung eines vorläufigen Vergleichswerts sein.

Der vorläufige Vergleichswert ist dann ggf. einer weiteren Marktanpassung zuzuführen, wenn er im Kontext der verfügbaren Daten auf Basis überregionaler Vergleichspreise bzw. aus Vergleichspreisen abgeleitet wurde, die einen Markt abbilden, in dem das zu bewertende Objekt begründet einem Teilmarkt zugeordnet werden kann, dessen Preisniveau sich vom Mittelwert der übergeordneten Marktstufe erfahrungsgemäß deutlich unterscheidet. Diese Marktanpassung soll durch Zu- und Abschläge erfolgen.

Bevor dann ein finaler Vergleichswert festgestellt werden kann, ist zu prüfen, ob das zu bewertende Objekt besondere Grundstücksmerkmale aufweist. Diese Prüfung ist deshalb erforderlich, weil in der Ableitung des vorläufigen Vergleichspreises nur durchschnittliche Merkmale der Vergleichsobjekte berücksichtigt werden. Das Bewertungsobjekt kann jedoch darüber hinaus besondere objektspezifische Merkmale aufweisen, die den herangezogenen Vergleichsobjekten nicht zu eigen sind und folglich in der Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts noch nicht berücksichtigt sind. Sollten derartige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen, sind diese mithilfe von Zu- und Abschlägen rechnerisch zu berücksichtigen.

Entwicklungsstufen

Wesentlich für die Auswahl von Vergleichsobjekten sollte insbesondere die Zuordnung des Bewertungsobjekts zu einer Entwicklungsstufe sein. Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß § 3 ImmoWertV grundsätzlich folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- **Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der anderen Entwicklungs-zustände zuordnen lassen.

Differenzierte Bewertung innerhalb der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“

Vor Inkrafttreten der ImmoWertV am 01.07.2010 wurden in der damals geltenden Wertermittlungsverordnung (WertV)³ Flächen der Land- und Forstwirtschaft differenzierter betrachtet und danach unterschieden, ob auf absehbare Zeit nur eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung möglich ist oder ob sich die Flächen darüber hinaus auch für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen würden, ohne dass eine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

³ WertV – Wertermittlungsverordnung i.d.F. v. 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), aufgehoben durch § 24 i.d.F. v. 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Sowohl in der Literatur als auch in Fachkreisen wird eine derartige Differenzierung auch heute noch aufrechterhalten, da dies das Marktverhalten widerspiegelt.⁴

Auch in der amtlichen Begründung der ImmoWertV wird bezüglich einer Differenzierung der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ klargestellt:⁵

„Eine differenzierte Behandlung des Agrarlands entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit [...] bleibt im Übrigen zulässig.“

Der Unterzeichner schließt sich dieser Auffassung ebenfalls an, da eine am Ortsrand oder in Ortsrandnähe gelegene landwirtschaftliche Fläche bei sonst identischen Merkmalen nicht den gleichen Wert haben kann, wie eine abseits bzw. ortsfrem gelegene Fläche. Insofern werden „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“, für die zwar keine Bauerwartung besteht, die aber aufgrund ihrer Lage und ihrer Entwicklungschancen zwischen reinem Agrarland und Bauerwartungsland unterster Stufe einzuordnen sind, wie bisher als „höherwertiges Agrarland“ bezeichnet.

Liegen hingegen Flächen vor, die sich zwar prinzipiell landwirtschaftlich nutzen lassen, die sich jedoch (z.B. aufgrund der Form, des Geländeprofils, der Bodenverhältnisse etc.) durch eine übliche Produktionstechnik kaum wirtschaftlich nutzen lassen oder deren Bewirtschaftung von Amts wegen eingeschränkt ist (Natur-, Wasserschutzgebiete u.a.), sind sie „beeinträchtigtes Agrarland“.

Auch bei einer Differenzierung innerhalb der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ (z.B. in höherwertiges, reines und beeinträchtigtes Agrarland) ist der Wert eines so kategorisierten Objekts im Vergleichswertverfahren aus Kaufpreisen von Grundstücken vergleichbarer Qualität oder alternativ aus dem Bodenrichtwert für Flächen der Landwirtschaft abzuleiten.

⁴ vgl. z.B. GERARDY, T.; MÖCKEL, R.; TROFF, H.; BISCHOFF, B. (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung. 105. Ausgabe 03/2014, Abschnitt 3.3.1, S. 18 f.

⁵ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV). Bundesdrucksache 171/10 vom 26.03.2010, S. 40

3 Beschreibung des Bewertungsobjekts

3.1 Lage

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 161 befindet sich in der Gemarkung Baiernrain. Diese liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Dietramszell und mithin im Nordosten des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen. Die Lageverhältnisse können auch der Anlage 1, Blätter 1 bis 3, entnommen werden.

Die Fahrentfernungen betragen

- ins Zentrum der Gemeinde Dietramszell ca. 7,5 km,
- zur südöstlich gelegenen Bundesstraße B 13 ca. 9,2 km,
- zur Autobahnanschlussstelle „Holzkirchen“ an der A 8 ca. 13 km,
- zur westlich gelegenen Bundesstraße B 11 ca. 17 km,
- zum Landratsamt Bad Tölz ca. 21 km,
- ins Zentrum der Landeshauptstadt München (Marienplatz) ca. 32 km.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Dietramszell ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich auf knapp 5.600 Personen gestiegen.⁶ Es sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Die umliegenden Städte Bad Tölz und Wolfratshausen stellen ferner soziale, medizinische und kulturelle Infrastruktur zur Verfügung.

Die Gemeinde Dietramszell befindet sich durch die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt München zudem in einer wirtschaftlich leistungsstarken Region.

Die Mikrolage des gegenständlichen Grundstücks ist in Anlage 1, Blätter 4 bis 6, abgebildet. Sie ist wie folgt zu charakterisieren:

- Die Fl.Nr. 161 kartiert zwischen den Ortschaften Baiernrain und Steingau. Das Flurstück befindet sich dort etwa 150 m südöstlich der Bebauung von Baiernrain.

⁶ vgl. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Statistik kommunal 2024. Gemeinde Dietramszell 09 173 118. URL:
https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2024/09173118.pdf

- Das Flurstück kartiert unmittelbar nördlich der Kreisstraße TÖL 9, welche die Ortschaften Baiernrain und Steingau miteinander verbindet.
- Das Bewertungsobjekt befindet sich dort im Mündungsbereich der Kreisstraße TÖL 9 und der Verbindungsstraße „Am Schmiedberg“.
- Das Umfeld ist überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie der Bebauung von Baiernrain geprägt.

3.2 Grundbuch

Das gegenständliche Grundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Baiernrain am Amtsgericht Wolfratshausen (Bd. 17, Bl. 662).⁷ Dort sind die in Tabelle 1 aufgeführten Daten vermerkt.

Tabelle 1: Grundbuchdaten

Fl.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
Gemarkung Baiernrain		
161	Baiernrainer Feld, Landwirtschaftsfläche	5.710 m ²

Quelle: Eigene Darstellung gem. Grundbuch von Baiernrain, Bd. 17, Bl. 662

In Abteilung II sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

- **Leitungsrechte**

„Rohrleitungs- und Deichrecht; für jeweilige Eigentümer von BVNr. 1 in Bd. 17 Bl. 632; gem. Bew. vom 5.7.1989; [...]“

Nach Auskünften am Ortstermin ist das Recht wohl im Zusammenhang mit der ehemaligen Funktion als Schönungsteich zu sehen.

„Rohrleitungs- und Deichrecht; für Freistaat Bayern; gem. Bew. vom 5.7.1989; [...]“

Ferner hat die Gemeinde Dietramszell das Recht die Abwasserleitung zu haben und zu benutzen. Dies betrifft eine sehr kleine Teilfläche im Nordwesten. Dort schwenkt die Leitung aus dem Bereich des angrenzenden Wegs auf das Grundstück.

⁷ Dem Unterzeichner wurde eine Kopie des Grundbuchs mit Übersendung des Auftrags und des Beschlusses vom Amtsgericht Wolfratshausen zur Verfügung gestellt. Angaben über die Daten des Abdrucks bzw. letzte Änderungen des Grundbuchs werden auf der vorliegenden Kopie nicht dargestellt.

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht samt Nebenrechten, Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung) für Gemeinde Dietramszell; gemäß Bewilligung vom 17.07.2023, [...]“

Hinsichtlich der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wurde dem Unterzeichner auf Anfrage an die Gemeinde Dietramszell Auskunft gegeben. Demnach ist

„Die Gemeinde Dietramszell [...] auf Dauer berechtigt, in dem belasteten Grundstück eine Abwasserleitung unterirdisch zu verlegen, zu unterhalten, zu erneuern und zu benutzen.“

Die Gemeinde Dietramszell ist berechtigt, hierzu das Grundstück zu betreten und erforderlichenfalls zu befahren. Anfallende Arbeiten kann sie auch durch Dritte ausführen lassen.

Der Grundstückseigentümer darf in dem vier Meter breiten Schutzstreifen während des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichten, keine Bepflanzungen vornehmen, welche den Betrieb und die Instandhaltung der Leitung beeinträchtigen, und keine Schuttgüter, Baustoffe und wassergefährdende Stoffe lagern. Geländeänderungen (z.B. Niveau) und leichte Befestigungen der Fläche (z.B. als Parkplatz) sind mit der Berechtigten abzustimmen.“

Dem Unterzeichner wurde ebenfalls ein Lageplan übersandt, aus dem der Verlauf der Leitung ersichtlich ist.⁸

Neben den oben genannten Lasten und Beschränkungen ist in Abteilung II ferner die Zwangsversteigerung eingetragen.

In Abteilung III des Grundbuchs sind Eintragung vorhanden. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird jedoch von einer Freistellung und mithin einem unbelasteten Zustand ausgegangen.

⁸ Hinsichtlich des Lageplans handelt es sich um keinen amtlichen Lageplan, welcher nur für dienstliche Zwecke verwendet werden darf. Eine Darstellung des Lageplans erfolgt daher nicht.

3.3 Nutzung

Hierzu können zwei verschiedene Teilbereiche voneinander abgegrenzt werden:

- Der nördliche und größere Bereich des Flurstücks bemisst sich planimetrisch auf eine Fläche von etwa 4.150 m² und ist ein mit Büschen und Schilf bewachsener Weiher. Dieser Bereich war früher ein Schönungsteich.
- Der südliche Teilbereich von Fl.Nr. 161 mit einer Fläche von rechnerisch 1.560 m² wird im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Grünlandfläche genutzt. Der Bereich wird mit einer benachbarten Fläche als zusammenhängender Grünlandschlag bewirtschaftet.

3.4 Grundstücksform und Relief

Bezüglich der Formgebung können nach den Ergebnissen am Ortstermin folgende Eigenschaften zusammengefasst werden:

- Das Flurstück Nr. 161 hat eine unregelmäßige Form (vgl. Anlage 1, Blatt 6). Die südöstliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 161 ist bogenförmig. Sie wird im Wesentlichen durch den Verlauf der Kreisstraße TÖL 9 geprägt und verfügt über eine Länge von etwa 115 m.

Die nordöstliche Grenze ist ebenfalls bogenförmig. Sie wird durch den Verlauf der Verbindungsstraße „Am Schmiedlberg“ geprägt und bemisst sich auf eine Länge von knapp 120 m. Die westliche Grundstücksgrenze ist geradlinig und verfügt über eine Länge von etwa 110 m.

- Auch der Grünlandteil und der Weiher sind unregelmäßig geformt.

Das Gelände ist uneben (vgl. Anlage 1, Blatt 7).

3.5 Standortverhältnisse, Böden

Aus Perspektive einer landwirtschaftlichen Nutzung sind neben der Lage insbesondere die Zusammensetzung und der Zustand der Böden von Bedeutung.

Aus kulturhistorischer Sicht befindet sich das Flurstück im Randbereich des Tölz-Miesbacher Oberlands. „Das Tölz-Miesbacher Oberland hebt sich [...] durch den

größeren Abwechslungsreichtum seines Voralpenbereichs ab“.⁹ Dabei kann eine deutliche Differenzierung zwischen dem Mangfallgebirge, den Voralpen um Tegernsee und Schliersee sowie voralpenländisches Hügel- und Moorland vorgenommen werden.

Der Standort zeichnet sich durch Jahressdurchschnittstemperaturen von ca. 8,2°C bis 10,2°C aus. Die Jahresniederschläge reichen von ca. 910 mm bis 1.470 mm.¹⁰

Das Grundstück befindet sich nach der Übersichtsbodenkarte im Wesentlichen in Gebieten mit „Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)“. Lediglich ein kleiner Teil im südwestlichen Bereich des Flurstücks befindet sich in Gebieten mit „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonat-sandkies bis -schluffkies (Schotter)“.

Nach den Ergebnissen der amtlichen Bodenschätzung wurde das Grundstück in drei Bereiche eingeteilt (vgl. Anlage 1, Blatt 8).

- Ein schmaler Bereich im Nordosten des Flurstücks wurde als Grünland-Acker erfasst und verfügt über einen Lehmboden mit überdurchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit (Klassifizierung BodSchätzG¹¹: (LIIb2) 60/58).
- Ein weiterer Bereich im Südwesten des Flurstück wurde ebenfalls als Grünland-Acker erfasst. Der Teilbereich umfasst im Wesentlichen das Grünland der Fl.Nr. 161 und kennzeichnet sich ebenfalls durch einen Lehmboden mit überdurchschnittlichem Ertragspotenzial ((LIIb2) 57/55).
- Der zentrale und mithin größte Bereich des Flurstücks wurde von der amtlichen Bodenschätzung nicht erfasst.

⁹ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): Tölz-Miesbacher Oberland. URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/gliederung/doc/56.pdf>

¹⁰ AGRARMETEOROLOGIE BAYERN (Hrsg.): Wetterstation Otterfing (709 m); verfügbare Jahre 2016 - 2024.

¹¹ BodSchätzG – Bodenschätzungsgesetz i.d.F. v. 20.12.2007 (BGBl. I S. 3150, 3176), zuletzt geändert am 26.11.2019 (BGBl. I S.1794)

3.6 Erschließung

Das Grundstück ist anhand der angrenzenden Kreisstraße TÖL 9 bzw. der Verbindungsstraße „Am Schmiedberg“ an das öffentliche Wegenetz angeschlossen.

3.7 Schutzgebiete

Nach der im BayernAtlas plus hinterlegten Information sind auf den gegenständlichen Grundstücken keine nennenswerten Schutzgebiete kartiert.

3.8 Bauleitplanung

Die Bauleitplanung beschreibt das System der Raumordnung auf gemeindlicher Ebene. Dabei ist nach den §§ 5 bis 10 BauGB die vorbereitende von der verbindlichen Bauleitplanung zu unterscheiden:

Die vorbereitende Bauleitplanung beschreibt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung.

Zum Stand der Bauleitplanung liegen dem Unterzeichner Auskünfte von der Bauverwaltung der Gemeinde Dietramszell vor.

Demnach ist das gegenständliche Flurstück im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „**Fläche für die Landwirtschaft**“ dargestellt.

Außerdem hat der Unterzeichner die Auskunft erhalten, dass für das Flurstück **keine verbindliche Bauleitplanung** (Bebauungsplan) bestehe. Auch seien keine darauf gerichteten Planungen vorhanden.

Hinsichtlich der benachbarten Planungen der Gemeinde wurde dem Unterzeichner schriftlich beschrieben:

„Der kürzlich in Kraft getretene Bebauungsplan Baiernrain Nr. 4 Am Schmiedberg sowie die zugehörige 19. Änderung des Flächennutzungsplans tangieren das genannte Flurstück, was baurechtlich jedoch keine Auswirkung auf dieses hat. Es ist nach unserer Einschätzung weiter von einer rein landwirtschaftlichen Fläche auszugehen. Eine Überplanung ist derzeit von der Gemeinde nicht angedacht.“

Das Grundstück ist dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

3.9 Ableitung der Grundstücksqualität

Folgende Aspekte sind für die Einordnung von Fl.Nr. 161, Gmkg. Baiernrain, wesentlich:

- Die Fläche ist teilweise ein mit Büschen und Schilf bewachsener Weiher (Unland) und wird teilweise als Grünland genutzt.
- Das Umfeld ist durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Bebauung von Baiernrain geprägt.
- Es besteht durch zwei angrenzende Straßen Zugang zum Flurstück.
- Die Fläche befindet sich im baurechtlichen Außenbereich.
- Der FNP stellt den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.
- Es bestehen keine verbindliche Bauleitplanung oder darauf gerichtete Planungen.

Das Grundstück ist somit als „**Fläche der Land- oder Forstwirtschaft**“ oder als „**Sonstige Fläche**“ i.S. von § 3 ImmoWertV zu qualifizieren.

4 Bewertung

4.1 Auswahl der Bewertungsmethode

Zu bewerten ist ein Grundstück im baurechtlichen Außenbereich, das landwirtschaftlich genutzt wird.

Wie in Abschnitt 2.2 erläutert, ist der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken im Vergleichswertverfahren festzustellen.

4.2 Allgemeines Grundstückspreisniveau

In Bayern werden von den an den Landratsämtern eingerichteten Gutachterausschüssen Kaufpreissammlungen geführt. Hierzu werden die Gutachterausschüsse von den Notariaten über Verkäufe informiert. Zusätzlich holen sie Angaben zu den betreffenden Objekten bei den Käufern ein (Fragebogen). Aus den Kaufpreissammlungen können von öffentlich bestellten und beeidigten Sachverständigen bei Nachweis eines berechtigten Interesses Kaufpreise (KP) erfragt werden.

Als Bewertungsgrundlage hat der Unterzeichner deshalb von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen, Miesbach und München Kaufpreise erhalten. Sie sind in Tabelle 2 aufgeführt.

Neben den Kaufpreisen mit Angabe der Flächengrößen und Nutzungsarten liegen dem Unterzeichner auch Angaben zur genauen Lage (Fl.Nrn.) sowie ggf. weitere Bemerkungen der Gutachterausschüsse zu objektspezifischen Merkmalen vor. Diese können im Gutachten jedoch mit Blick auf den rechtlich gebotenen Datenschutz nur insoweit aufgeführt werden, als dass keine Rückschlüsse auf die konkrete Lage der Vergleichsobjekte und mithin möglicherweise bei deren Verkauf involvierten Personen möglich sind.¹² Die Beschreibung der Vergleichsgrundstücke erfolgt somit nur in anonymisierter Form.

¹² vgl. BayGaV – Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch i.d.F. vom 05.04.2005 (GVBl. S. 88), zuletzt geändert am 24.05.2022 (GVBl. S. 246)

Tabelle 2: Kaufpreise

Ifd. Nr.	Datum	Fläche m²	Preis €/m²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland; Fg = Feldgehölz; B-Plan = Bebauungsplan)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Arget					
1	11 / 22	26.934	10,00	Gr; ehem. Kiesgrube; regelm. Form; eben; Waldrandlage; Wegerecht	-
2	01 / 25	1.080	21,30	Gr; regelm. Form; tlw. Fg; Ortsrandlage	58
Gemarkung Baiernrain					
3	11 / 22	30.881	4,70	Gr; W; regelm. Form; leichte Hanglage	48 - 53
Gemarkung Hartpenning					
4	06 / 22	217	20,00	Gr; regelm. Form; eben; Ortsrandlage	50
5	04 / 23	10.816	17,00	Gr; regelm. Form; eben	50
6	04 / 23	14.337	19,00	Gr; regelm. Form; eben; Waldrandlage	49
7	04 / 23	8.034	17,43	Gr; regelm. Form; eben	56
8	09 / 23	37.360	17,00	Gr; regelm. Form; eben	40 - 57
9	02 / 24	9.200	13,50	Gr; langgestreckt; eben; tlw. Fg	54 - 55
10	03 / 24	121	30,00	Gr; regelm. Form; eben; Ortsrandlage	40
11	06 / 24	567	141,09	Gr; regelm. Form; gem. B-Plan Ausgleichs- / Grünfläche	48
12	10 / 24	17.290	17,35	Gr; regelm. Form; eben; Leitungsrecht	58
Gemarkung Linden					
13	03 / 25	8.158	11,65	Gr; langgestreckt; eben	56
Gemarkung Moosham					
14	08 / 23	63.700	3,92	Gr; ehem. Kiesgrube; regelm. Form; eben	15
Gemarkung Otterfing					
15	08 / 22	138	300,00	Gr; regelm. Form; gem. B-Plan Ausgleichs- / Grünfläche	55
16	05 / 23	5.869	255,58	Gr; unregelm. Form; eben; Ortsrandlage	58
17	06 / 23	2.000	13,00	Gr; unregelm. Form; eben; Ortsrandlage	53
18	01 / 25	1.938	350,00	Gr; unregelm. Form; eben; Ortsrandlage	58
19	03 / 25	596	83,89	Gr; A; regelm. Form; eben; Ortsrandlage	58
Gemarkung Sauerlach					
20	03 / 22	833	12,00	Gr; regelm Form; eben; tlw. Fg	55

Quelle: Eigene Darstellung gem. Auskunft der Gutachterausschüsse Bad Tölz-Wolfratshausen, Miesbach und München

Die Auswertung der aufgeführten KP erfolgt in mehreren sachlich gebotenen Schritten. Diese lassen sich insbesondere aus § 25 i.V.m § 9 der ImmoWertV ableiten:

„Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.“

„Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wert-

ermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.“

Eignung der Vergleichsobjekte

Zunächst ist zu prüfen, ob einzelne Kaufpreise aus der weiteren Analyse ausgeschlossen werden müssen, da sie sich bei Würdigung der Merkmale der jeweiligen Vergleichsobjekte nicht für einen unmittelbaren oder mittelbaren Vergleich mit den Bewertungsobjekten eignen. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Kaufpreise um die Werteinflüsse objektspezifischer Merkmale bereinigt werden müssen:

- KP mit den lfd. Nrn. 1, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14 und 20

Für eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen wurde der Erhebungsräum auch auf benachbarte Gemarkungen erweitert. Hier bestehen teilweise andere Preisniveaus. Um diese **Lageunterschiede** auszugleichen erfolgt eine Korrektur der Kaufpreise nach dem Verhältnis der Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen in den betreffenden Gemarkungen einerseits und der Gemarkung Baiernrain andererseits.

- KP mit den lfd. Nrn. 1 und 6

Es handelt sich um **Waldrandlagen**, bei denen vor allem aufgrund der Verschattung mit Ertragsnachteilen zu rechnen ist. Auf dem gesunden Grundstücksmarkt führt dies i.d.R. zu Wertabschlägen.

Der Unterzeichner nimmt mit Blick auf den Umfang und die Lage des Waldrands eine Korrektur um +5 % (Nr. 1) und um +8 % (Nr. 6) vor.

- KP mit den lfd. Nrn. 2, 3, 9 und 20

Diese Flächen weisen nennenswerte Anteile an **Feldgehölz** (bis Wald) auf, die sich kaum wirtschaftlich nutzen lassen bzw. für die am Grundstücksmarkt Preise unterhalb der Grünlandpreise üblich sind. Deshalb wird eine Korrektur um +3 % (Nr. 9), um +10 % (Nr. 2) und um +15 % (Nrn. 3, 20) vorgenommen.

- KP mit den lfd. Nrn. 1 und 12

Es handelt sich um eine Fläche mit **Hochspannungsleitungen** und um eine mit **Wegerechten** belastete Fläche. Der Unterzeichner berücksichtigt die rechtlichen Einschränkungen mit Blick auf die betroffene Teilfläche mit einer Wertberichtigung um + 3 % (Nr. 12) und um + 5 % (Nr. 1).

Überprüfung etwaiger Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse

Für Preise aus früheren Verkaufsfällen ist grundsätzlich fraglich, ob sie einer Anpassung bedürfen. Eine solche Anpassung ist nach § 9 ImmoWertV geboten, wenn sich die allgemeinen Preisverhältnisse im Zeitablauf geändert haben.

Als Quelle für Daten zur Preisentwicklung sind die Veröffentlichungen des BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR STATISTIK¹³ zu nennen. In der Abbildung 1 ist der Verlauf der ermittelten Durchschnittspreise für landwirtschaftliche Nutzflächen im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen für den Zeitraum 2014 bis 2023 dargestellt.

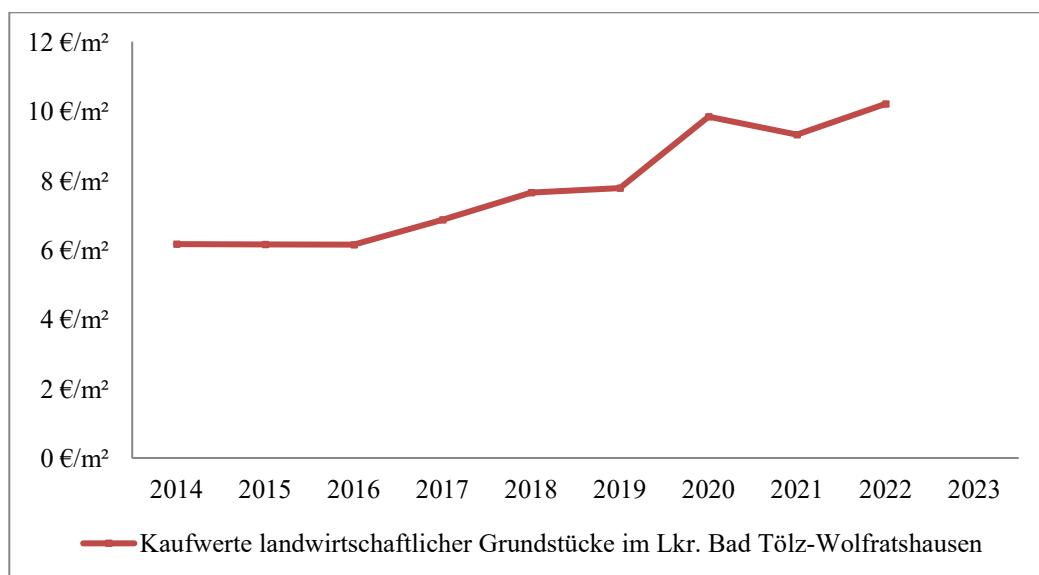


Abbildung 1: Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen im Zeitraum 2014 bis 2023

Quelle: Eigene Darstellung gem. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (Hrsg.): Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen in Bayern. Reihe M 17 j, div. Jg.;

¹³ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (Hrsg.): Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen in Bayern. Reihe M 17 j, div. Jg.; BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (Hrsg.): Kaufwerte für Bauland in Bayern. Reihe M 16 j, div. Jg.

Es wird augenscheinlich ein ansteigender Trend der Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen deutlich. Auch eine statistische Auswertung durch einen MANN-KENDALL-Test kann im Betrachtungszeitraum einen Trend auf dem 5 %-Konfidenzniveau signifikant nachweisen.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt hat sich dann Anfang / Mitte 2022 stark geändert. Aufgrund einer Wende in der Zinspolitik der EZB bei einem historisch starken Anstieg der Inflation sind auch die Finanzierungskosten für Immobilien stark gestiegen. Im Lichte der stark steigenden Lebenshaltungskosten, konjunktureller Unsicherheiten und des gestiegenen Zinsniveaus sind die Zahlungsbereitschaften der Akteure des Grundstücksmarkts stark gefallen.

Nach Berichten verschiedenster Marktteilnehmer ist auch aktuell eine gewisse Stagnation des Grundstücksmarkts zu beobachten. Die mittlere Vermarktungsdauer nahm gegenüber der Zeit vor dem o.g. Zinsanstieg deutlich zu und vielfach sind Verkäufe nur zu reduzierten Preisen möglich. Für den Geschosswohnungsbau wird von größeren Maklerhäusern ein Preiseinbruch im Bereich von -10 % bis - 15 % genannt.

Nach einer Analyse des Verbands deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp), der regelmäßig Miet- und Kaufpreise aus Transaktionsdaten von mehr als 700 Banken auswertet, sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Vorjahresvergleich (1. Quartal 2025 zu 2024) etwas gestiegen.¹⁴ Preisrückgänge waren vor allem in 2023 und Anfang des Jahres 2024 zu beobachten und sind dann mit dem jüngsten leichten Rückgang des Zinsniveaus und wohl auch als Auswirkung von Lohnerhöhungen zunehmend weniger stark ausgefallen. Insgesamt liegen die Preise in Deutschland nach den vdp-Daten Ende des 1. Quartals 2025 um etwa -7,3 % unterhalb des Preisniveaus im 2. Quartal 2022. Weiter wird für München in diesem Zeitraum ein Preisrückgang von -7,6 % für selbstgenutztes Wohneigentum, mit -8,4 % für Einfamilienhäuser und -7,2 % für Eigentumswohnungen, genannt.¹⁵

¹⁴ Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.): Immobilienpreisindex (GRX) – vdp Index Q 1.2025

¹⁵ Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.): Immobilienpreisindex Regional – vdp Index Q 4.2024

Auswertungen zum landwirtschaftlichen Bodenmarkt liegen bislang nur vom Gutachterausschuss Dachau vor. Das dortige Marktgeschehen ist aber ebenfalls von der Nähe zu Ballungsräumen geprägt. Für Landwirtschaftsflächen wurde vom Gutachterausschuss Dachau ein Preisrückgang in 2023 um - 1,56 % festgestellt. Dies deckt sich mit der Beobachtung des Unterzeichners einer gewissen Stagnation des landwirtschaftlichen Grundstücksmarkts.

Vor diesem Hintergrund geht der Unterzeichner von sich **nachhaltig verändernden Wertverhältnissen im Sinne des § 9 ImmoWertV** aus und nimmt eine Indexierung der Vergleichspreise vor. Bis einschließlich der ersten Jahreshälfte 2022 geht der Unterzeichner von einer Korrektur um **+ 7 % p.a. für Landwirtschaftsflächen** aus. Ab der zweiten Jahreshälfte 2022 wird aufgrund der jüngsten Entwicklungen von einer Korrektur um **- 2 % p.a. für Landwirtschaftsflächen** ausgegangen.

Vergleichspreise

Die nach Maßgabe der obigen Erläuterungen korrigierten Werte sind als Vergleichspreise (VGP) in der nachfolgenden Tabelle noch einmal wiedergegeben:

Tabelle 3: Vergleichspreise

Ifd. Nr.	Datum	Fläche m ²	Preis €/m ²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland; Fg = Feldgehölz; B-Plan = Bebauungsplan)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Arget					
1	11 / 22	26.934	7,19	Gr; ehem. Kiesgrube; regelm. Form; eben; Waldrandlage; Wegerecht	-
2	01 / 25	1.080	23,19	Gr; regelm. Form; tlw. Fg; Ortsrandlage	58
Gemarkung Baiernrain					
3	11 / 22	30.881	5,12	Gr; W; regelm. Form; leichte Hanglage	48 - 53
Gemarkung Hartpenning					
4	06 / 22	217	18,79	Gr; regelm. Form; eben; Ortsrandlage	50
5	04 / 23	10.816	14,08	Gr; regelm. Form; eben	50
6	04 / 23	14.337	15,11	Gr; regelm. Form; eben; Waldrandlage	49
7	04 / 23	8.034	14,44	Gr; regelm. Form; eben	56
8	09 / 23	37.360	12,62	Gr; regelm. Form; eben	40 - 57
9	02 / 24	9.200	11,71	Gr; langgestreckt; eben; tlw. Fg	54 - 55
10	03 / 24	121	29,20	Gr; regelm. Form; eben; Ortsrandlage	40
11	06 / 24	567	138,04	Gr; regelm. Form; gem. B-Plan Ausgleichs- / Grünfläche	48
12	10 / 24	17.290	13,73	Gr; regelm. Form; eben; Leitungsrecht	58

➔ Fortsetzung

Gemarkung Linden						
13	03 / 25	8.158	11,57	Gr; langgestreckt; eben		56
Gemarkung Moosham						
14	08 / 23	63.700	3,28	Gr; ehem. Kiesgrube; regelm. Form; eben		15
Gemarkung Otterfing						
15	08 / 22	138	282,84	Gr; regelm. Form; gem. B-Plan Ausgleichs- / Grünfläche		55
16	05 / 23	5.869	244,64	Gr; unregelm. Form; eben; Ortsrandlage		58
17	06 / 23	2.000	12,46	Gr; unregelm. Form; eben; Ortsrandlage		53
18	01 / 25	1.938	346,47	Gr; unregelm. Form; eben; Ortsrandlage		58
19	03 / 25	596	83,33	Gr; A; regelm. Form; eben; Ortsrandlage		58
Gemarkung Sauerlach						
20	03 / 22	833	9,08	Gr; regelm Form; eben; tlw. Fg		55

Quelle: Eigene Darstellung gem. Auskunft der Gutachterausschüsse Bad Tölz-Wolfratshausen, Miesbach und München

Aussonderung ungewöhnlich niedriger oder hoher Preise

Gemäß § 9 ImmoWertV ist anzunehmen, dass „besondere oder persönliche Verhältnisse“ preisbeeinflussend gewirkt haben, wenn „Kaufpreise und andere Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.“

Zur Identifizierung möglicher Ausreißer wendet der Unterzeichner in der Regel einen BOX-PLOT-Test für die Vergleichspreise an. Nach diesem Test liegen jedoch (aufgrund der allg. Preisstreuung) keine Ausreißer vor.

Spannen und Mittelwerte

Aus den korrigierten Vergleichspreisen ergeben sich folgende Spannen und Mittelwerte:

Tabelle 4: Spannen und Mittelwerte der Vergleichspreise

Nutzung	Mittelwert	Spanne
Grünland (Ø 20.686 m ² ; Bonität ca. 35)	10,72 €/m ²	3,28 €/m ² bis 15,11 €/m ²
Landwirtschaftsfl. in Ortsrandlagen (Ø 1.392 m ² ; Bonität ca. 56)	131,00 €/m ²	12,46 €/m ² bis 346,47 €/m ²

Quelle: Eigene Darstellung

Bodenrichtwert

Ergänzend zu der Vergleichspreisanalyse greift der Unterzeichner auf die Bodenrichtwerte zurück.

- Für die Zone „Landwirtschaftliche Flächen“ der Gemeinde Dietramszell wurde durch den Gutachterausschuss Bad Tölz-Wolfratshausen zum 01.01.2024 für Grünlandflächen mit einer Bonität > 50 Bodenpunkten ein Bodenrichtwert in Höhe von **11,70 €/m²** ausgewiesen.

Nimmt man die o.g. Preisentwicklung an, dann errechnet sich ein auf aktuelle Verhältnisse korrigierter Wert von

$$11,70 \text{ €/m}^2 \times 0,98^{19/12} = 11,33 \text{ €/m}^2. \text{ rd. } \mathbf{11,00 \text{ €/m}^2}.$$

Dies entspricht auch etwa dem Mittel der Vergleichspreise.

- Weiter hat der Gutachterausschuss Bad Tölz-Wolfratshausen für dieselbe Zone zum 01.01.2024 für Grünlandflächen mit einer Bonität < 20 Bodenpunkten bzw. Unland einen Bodenrichtwert in Höhe von **4,00 €/m²** ausgewiesen.

Nimmt man die o.g. Preisentwicklung an, dann errechnet sich ein auf aktuelle Verhältnisse korrigierter Wert von

$$4,00 \text{ €/m}^2 \times 0,98^{19/12} = 3,87 \text{ €/m}^2. \text{ rd. } \mathbf{3,90 \text{ €/m}^2}.$$

Dies entspricht etwa dem BGP mit der lfd. Nr. 14 zu einem vergleichbaren Grundstück.

4.3 Bewertung der Fl.Nr. 161, Gmkg. Baiernrain

Bewertung der Grünlandteilfläche

Obschon die Fläche bei Realisierung der Bauleitplanung auf den benachbarten Flächen zukünftig eine Ortsrandlage bildet, besteht nach Auskunft der Gemeinde keine Entwicklungsperspektive für das Bewertungsobjekt. Die VGP für Ortsrandlagen können deshalb kaum als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden. Auch handelt es sich dabei mitunter um Bauerwartungsland.

Die in Abschnitt 3 beschriebenen Merkmale sind mit Blick auf die in Abschnitt 4.1 untersuchten Vergleichswerte für Grünland wie folgt zu bewerten:

- Die Teilfläche wird als Grünland genutzt. Die Fläche (1.560 m²) ist wesentlich kleiner als das Mittel der Vergleichswerte für Grünland (20.686 m²).

Eine Abweichung in der Flächengröße legt grundsätzlich eine Wertkorrektur nahe, die erfahrungsgemäß mit zunehmender Grundstücksgröße abnimmt. D.h., Abweichungen sind relativ bedeutend bei kleineren Grundstücken, da die Nachteile bei deren Bewirtschaftung vergleichsweise hoch sind, während die Größenvorteile bei der Bewirtschaftung ohnehin sehr großer Flächen bei derselben absoluten Flächenabweichung meist geringer ausfallen.

Im vorliegenden Fall ergeben sich nennenswerte Größennachteile gegenüber dem Mittel der Vergleichspreise. Der Unterzeichner geht hierfür von einer Wertkorrektur von - 20 % aus.

- Die Bodengüte liegt über dem Mittel der Vergleichswerte, während die Formgebung unvorteilhaft ist. In einer Gesamtschau erachtet der Unterzeichner keine Wertkorrektur für erforderlich.

Ausgehend vom Mittel der Vergleichswerte von rund 11,00 €/m² für mittleres Grünland ermittelt sich ein **Verkehrswert der Gründlandteilfläche** von

$$1.560 \text{ m}^2 \times 11,00 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 13.728,00 \text{ €, gerundet } \mathbf{14.000,00 \text{ €.}}$$

Bewertung der Weiherfläche

Zur Einordnung des mit Büschen und Schilf bewachsenen Weiher ist Folgendes festzuhalten:

Die ImmoWertV weist in § 45 darauf hin, dass der Verkehrswert von Wasserflächen vor allem von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit abhängt und dass eine Abhängigkeit zwischen dem Verkehrswert einer Wasserfläche und dem Verkehrswert einer mit dieser in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Landfläche, die nicht unmittelbar benachbart sein muss, bestehen kann. Über den Gemeingebrauch hinausgehende Nutzungsmöglichkeiten entstehen i.d.R. durch öffentlich-rechtliche Erlaubnisse, Bewilligungen und Genehmigungen.¹⁶

Im Normalfall liegt der Verkehrswert von Wasserflächen wegen der eingeschränkten Nutzung niedriger als der Verkehrswert der Bezugsfläche und muss mit einem nach sachverständigem Ermessen ermittelten Vomhundertsatz des Verkehrswerts der Bezugsfläche an Land angesetzt werden. Bei ertrags-

¹⁶ WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 i.d.F. v. 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a 10.06.2006; Berichtigung 01.07.2006 BAnz. Nr. 121, S. 4798)

orientierten Nutzungen kann der Verkehrswert der Wasserfläche auch aus dem erzielten Ertrag ermittelt werden.

Verkäufe von Wasserflächen sind viel seltener als Verkäufe von Grünland. In der Regel sind in engem Umkreis um ein Bewertungsobjekt deshalb nicht genügend Verkäufe in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse dokumentiert, um daraus einen Wertabschlag für die Bewertung von Wasserflächen ableiten zu können. Dann ist eine Schätzung nach sachverständigem Ermessen vertretbar.

Der Unterzeichner hat zuletzt eine Auswertung von Verkäufen von Wasserflächen in einem Gebiet nördlich und westlich von München durchgeführt. Dabei lagen die Wertrelationen zu den Bodenrichtwerten für Landwirtschaftsflächen zwischen 38 % und 130 %. Der Mittelwert lag bei 81 %.

Vorliegend handelt sich um eine kleine Wasserfläche (Weiher) mit Gehölzbewuchs. Eine wirtschaftliche Nutzbarkeit ist absehbar nicht gegeben. Es gibt kaum einen Markt für derartige Flächen. Hilfsweise wird nach den Verhältnissen für Unland der Wert sehr mäßigen Grünlands von etwa 3,50 €/m² angesetzt.

Der **Verkehrswert des Weiher** beträgt somit

$$4.150 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ €/m}^2 = 14.525,00 \text{ €, gerundet } \mathbf{14.000,00 \text{ €.}}$$

Insgesamt ergibt sich nach den Werten der Teilflächen ein **Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 161, Gmkg. Baiernrain**, von

$$14.000,00 \text{ €} + 14.000,00 \text{ €} = \mathbf{28.000,00 \text{ €.}}$$

5 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten war der aktuelle Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 161 der Gemarkung Baiernrain zu bestimmen. Hierbei handelt es sich um eine tlw. landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche und einen mit Büschen und Schilf bewachsenen Weiher in der Gemeinde Dietramszell.

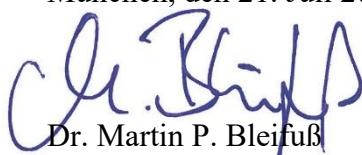
Hierzu wurden – nach einer ausführlichen Darstellung des methodischen Vorgehens und einer Beschreibung des Bewertungsobjekts – Bodenwertansätze aus Vergleichspreisen abgeleitet. Anschließend wurde der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Fläche gemäß den festgestellten Grundstücksqualitäten ermittelt.

Zu aktuellen Wertverhältnissen stellt der Unterzeichner den **Verkehrswert Grundstücks Fl.Nr. 161 der Gemarkung Baiernrain** mit

28.000,00 €

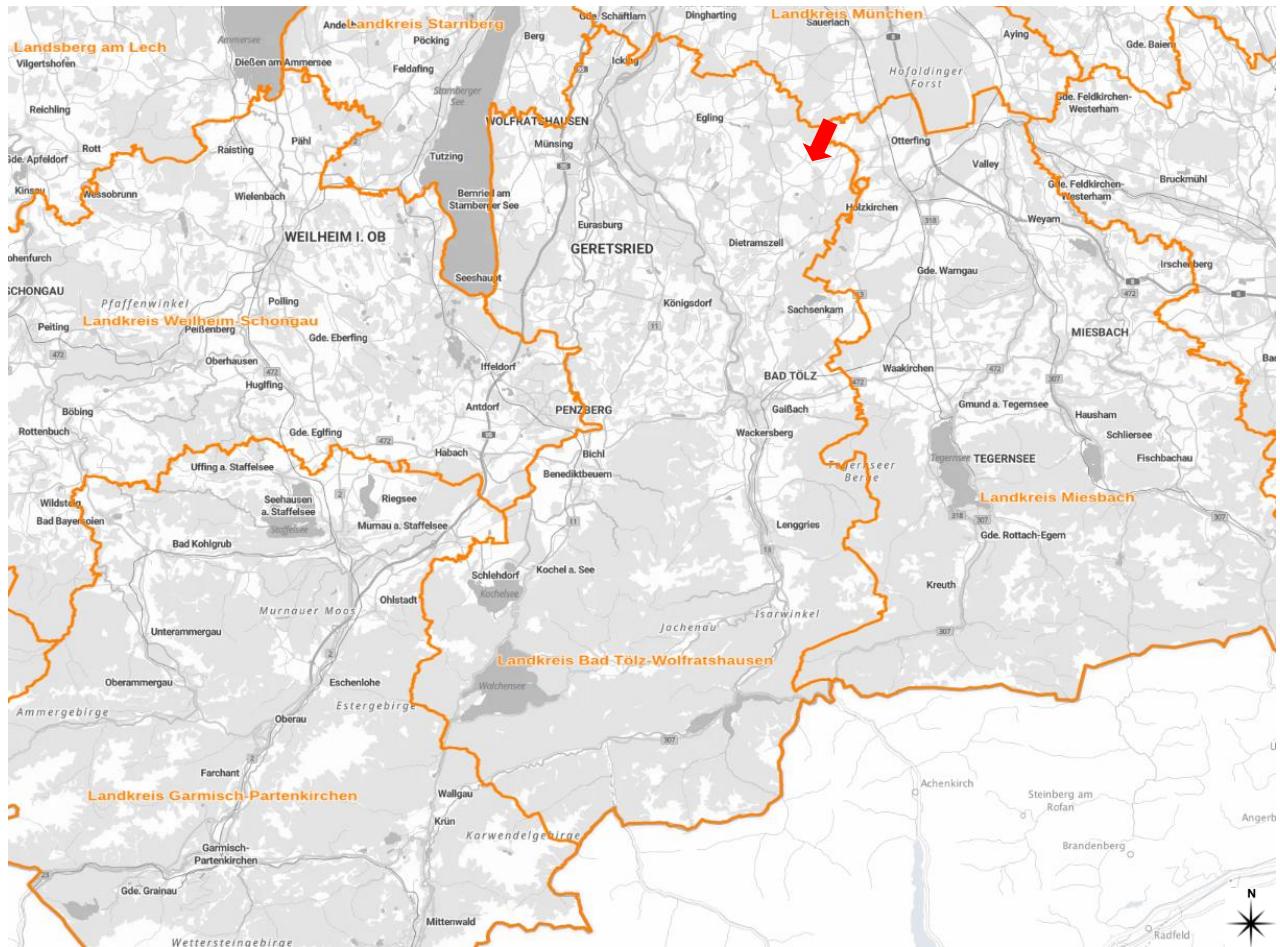
fest.

München, den 21. Juli 2025


Dr. Martin P. Bleifuss



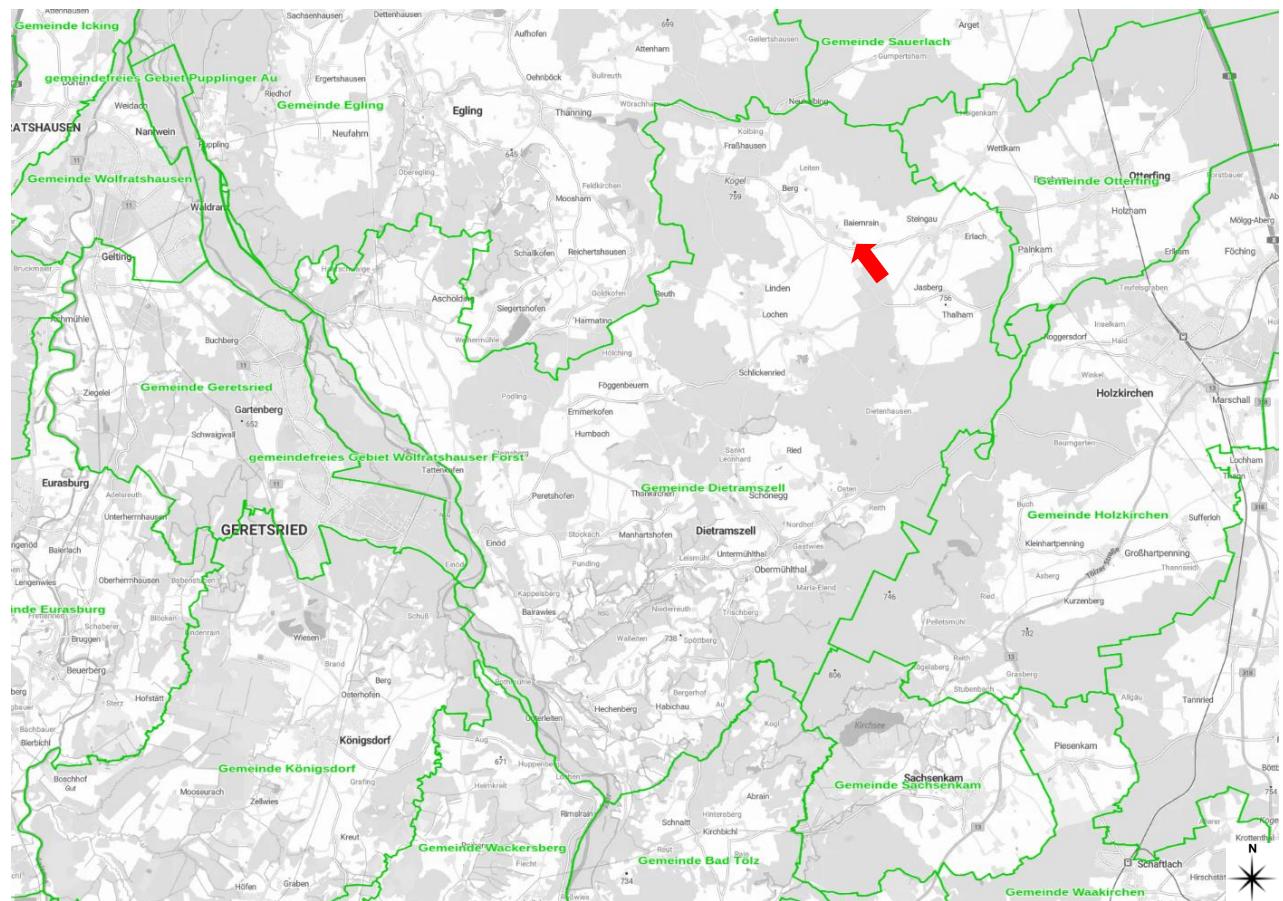
ANLAGEN



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 07/25

— Landkreise

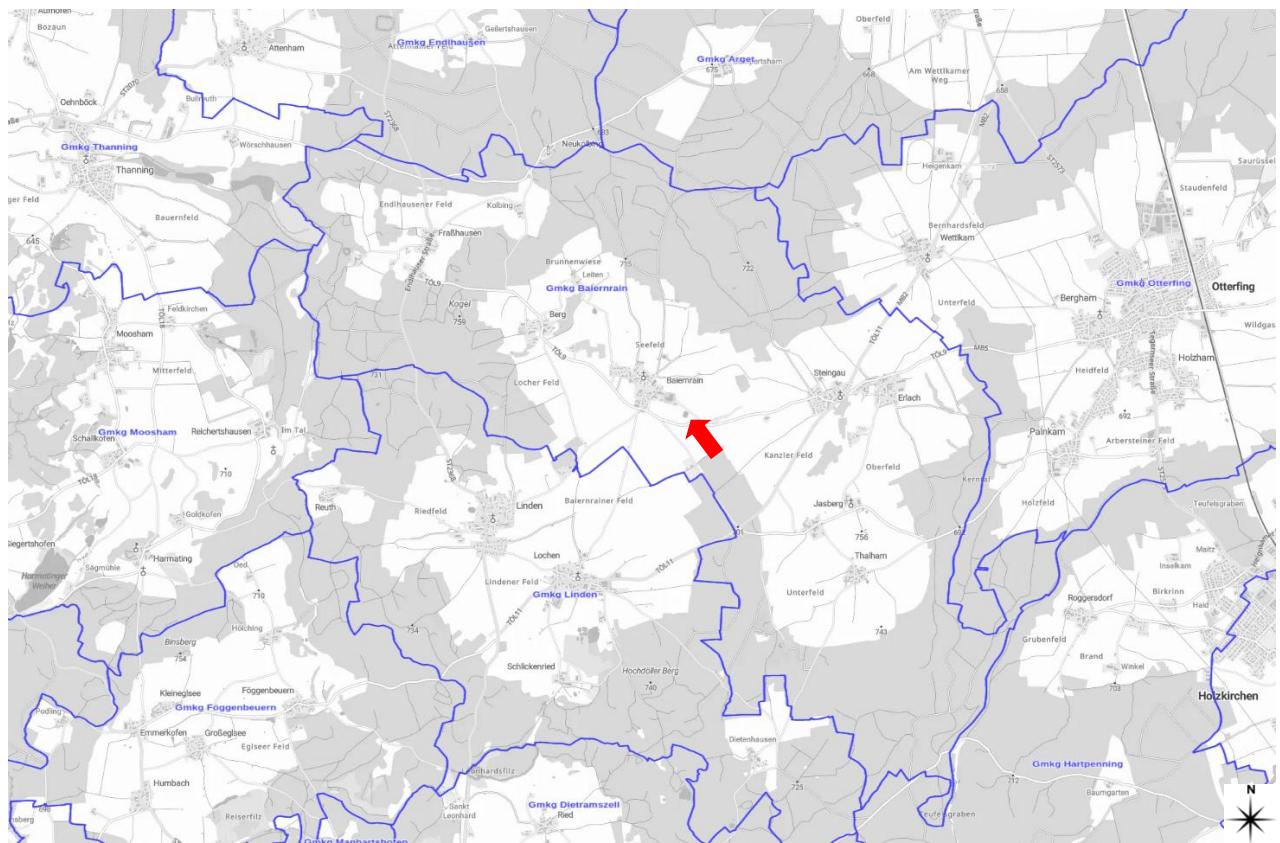
→ Lage des Bewertungsobjekts



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 07/25

 **Gemeinden**

 **Lage des Bewertungsobjekts**



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 07/25

- Gemarkungen
- Lage des Bewertungsobjekts



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 07/25

Bewertungsobjekt

Fl.Nr. 161, Gmkg. Baiernrain



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 07/25

 **Bewertungsobjekt**

Fl.Nr. 161, Gmkg. Baiernrain



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 07/25

Bewertungsobjekt

Fl.Nr. 161, Gmkg. Baiernrain



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 07/25

Bewertungsobjekt:

Fl.Nr. 161, Gmkg. Baiernrain

Schummerungsbild (Geländerelief)

Digitale Höhenlinienkarte



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 07/25

Bewertungsobjekt:

Fl.Nr. 161, Gmkg. Baiernrain

 **Amtliche Bodenschätzung**

Für Fl.Nr. 161, Gmkg. Baiernrain: z. T. (LIIb2) 60/58 sowie (LIIb2) 57/55



Bild 1: Ansicht Fl.Nr. 161 der Gmkg. Baiernrain, Blick Richtung Nordwesten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



→ Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 2: Ansicht Fl.Nr. 161 der Gmkg. Baiernrain, Blick Richtung Osten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



→ Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 3: Ansicht Fl.Nr. 161 der Gmkg. Baiernrain, Blick Richtung Norden
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



→ Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 4: Ansicht Fl.Nr. 161 der Gmkg. Baierain, Blick Richtung Südosten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



→ Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 5: Ansicht Fl.Nr. 161 der Gmkg. Baiernrain, Blick Richtung Süden
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



→ Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme