

Dr. Dieter Wenzl
Dipl.-Ing.agr.
Schäufeleinstraße 1
80687 München
Tel.: 089/58 08 247
Fax.: 089/54 60 329

Von der Regierung von Oberbayern
öffentlich bestellter und beeidigter
Sachverständiger für landwirtschaftliche
Bewertung und Schätzung, Betriebs-
planung und Rechnungswesen

(Aufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern)

Gutachten

über den Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 1697/6, Gmkg. Holzhausen a. Starnberger
See, zu aktuellen Wertverhältnissen

Auftraggeber:

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

Az.: 2 K 57/25

München, den 13. Juli 2026

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.....	10
3.3 Grundstücksform und Relief.....	11
3.4 Standortverhältnisse und Böden	11
3.5 Nutzung.....	12
3.6 Erschließung	12
3.7 Altlastenkataster und Schutzgebiete	13
3.8 Bauleitplanung	13
3.9 Ableitung der Grundstücksqualität	16
4 Bewertung	18
4.1 Auswahl der Bewertungsmethode	18
4.2 Allgemeines Grundstückspreisniveau.....	18
4.3 Bewertung der Fl.Nr. 1697/6, Gmkg. Holzhausen a. Starnberger See	25
5 Zusammenfassung.....	30

Anlagen

1 Auftrag, Ortstermin, Unterlagen

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 14.10.2025 durch das Amtsgericht Wolfratshausen mit der Erstellung eines Gutachtens zu dem **Grundstück Fl.Nr. 1697/6, Gemarkung Holzhausen a. Starnberger See**, beauftragt. Hierbei soll gemäß dem Beschluss vom 13.10.2025 der **Verkehrswert zu aktuellen Wertverhältnissen** ermittelt werden.

Zur Erstellung des Gutachtens hat der Unterzeichner am 09.04.2026 einen Ortstermin durchgeführt.

Neben den Ergebnissen des Ortstermins und den Erhebungen bei dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen standen dem Unterzeichner zur Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundbuch von Holzhausen (Bl. 1425), Amtsgericht Wolfratshausen, Erstellungsdatum nicht ersichtlich,
- Flurstücksnachweis vom 09.06.2026, Ausdruck der Gemeinde Münsing,
- 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 Wertermittlungstichtag 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 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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 Entwicklungszustände zuordnen lassen.

Differenzierte Bewertung innerhalb des „Bauerwartungslands“

Innerhalb der Entwicklungsstufe „Bauerwartungsland“ ist in der Bewertung nach dem Grad der Sicherheit einer zukünftigen baulichen Nutzung und allen die Erwartung rechtlich und zeitlich beeinflussenden Umstände zu differenzieren. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Qualitätsstufen der Bauerwartung, die auch die Kaufpreise auf dem Grundstücksmarkt prägen.

Als Kriterien der unteren Stufe des Bauerwartungslands sind zu nennen:³

- Darstellung als Baufläche oder Baugebiet im Flächennutzungsplan (FNP) oder tatsächliche strukturelle Überprägung einer anderen Darstellung im betreffenden Gebiet bzw. direkt benachbarten Gebieten
- hinreichende Erschließungsmöglichkeit bei baulicher Nutzung hinsichtlich privatem und öffentlichem Verkehr, Ver- und Entsorgung
- keine erheblichen Einschränkungen der baulichen Möglichkeiten durch umfangreiche Baumbestände, Erholungs- oder fachliche Ziele, Bodenbeschaffenheit (insbesondere Grundwasserverhältnisse)
- Ortsrandlage bzw. Heranrücken von Baugebieten oder Infrastruktureinrichtungen
- günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen (z.B. positive Bevölkerungsentwicklung, ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung, Bedarf an Wohnbau-, Gewerbe- und Industrieflächen).

Kriterien der oberen Stufe des Bauerwartungslands sind:

- Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche bzw. Baugebiet
- ggf. liegt ein regionaler Raumordnungsplan, ein städtebauliches Konzept (§ 171b BauGB) oder ein Stadtumbauvertrag (§ 171c BauGB) mit jeweils starken Hinweisen für einen Bedarf an Bauland vor
- keine wesentlichen Hindernisse zur Billigung eines Bebauungsplanentwurfs durch Stadt- bzw. Gemeinderat
- Bauleitplanung mit hoher Wahrscheinlichkeit einer zukünftigen Bebauung (z.B. Planungsstand eines Bebauungsplans nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB oder der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
- keine das Verfahren gefährdende Einwände gegen eine Bebauung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB).

³ vgl. z.B. GERARDY, T.; MÖCKEL, R.; TROFF, H.; BISCHOFF, B. (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung. 90. Ausgabe 6/2010, Abschnitt 3.1.3, S. 14 ff.

3 Beschreibung des Bewertungsobjekts

3.1 Lage

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 1697/6 befindet sich in der Gemarkung Holzhausen a. Starnberger See. Diese liegt im zentralen bzw. im südlichen Bereich der Gemeinde Münsing und mithin im nordwestlichen Bereich des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen. Die Lageverhältnisse können auch der Anlage 1, Blätter 1 bis 3, entnommen werden.

Die Fahrentfernungen betragen

- zur Autobahnanschlussstelle „Seeshaupt“ an der A 95 ca. 2,3 km,
- ins Zentrum der Gemeinde Münsing (Rathaus) ca. 9,8 km,
- zur östlich gelegenen Bundesstraße B 11 ca. 13 km,
- zur westlich gelegenen Bundesstraße B 2 ca. 15 km,
- zum Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen ca. 30 km,
- ins Zentrum der Landeshauptstadt München (Marienplatz) ca. 45 km.

Die Gemeinde Münsing befindet sich östlich des Starnberger Sees. Die unweit entfernten Städte Geretsried, Penzberg und Wolfratshausen übernehmen jeweils die Funktionen eines Mittelzentrums.⁴ Die Einwohnerzahl der Gemeinde Münsing ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich auf knapp 4.400 Personen gestiegen.⁵

⁴ nennenswerte Infrastruktur in der Region um Münsing: Fachärzte, Kino, kulturelle Angebote, Krankenhaus, Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater, Schwimmbäder, Schulen (Grundschule), weiterführende Schulen und Berufsschule sowie Altersheime, ambulanter Pflegedienst, Angebote der Erwachsenenbildung, Apotheken, Arzt- und Zahnarztpraxen, Bücherei, Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs, Feuerwehr, Finanzdienstleistungen (Bank, Versicherung), Friedhof, Gaststätten, Gemeinde- oder Amtsverwaltung, Handwerks- und Dienstleistungseinrichtungen des Grundbedarfs, Jugendfreizeiteinrichtungen Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Post, Sportanlagen sowie Vereine

⁵ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Statistik kommunal 2025. Gemeinde Münsing 09 173 137. URL: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2025/09173137.pdf

Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Statistik wird für Münsing bis zum Jahr 2038 eine Aufwärtsbewegung der Einwohnerzahl um - 1,4 % prognostiziert, während für den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen ein Anstieg von etwa 0,8 % berechnet wird.⁶

Ferner gibt die Kommunalstatistik zum Stand 30.06.2024 für die Gemeinde Münsing insgesamt etwa 1.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. etwa 1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von rd. 700 Personen an. Zum vorgenannten Stand wurden 103 ortsansässige Betriebe erfasst, wovon 76 Betriebe der Landwirtschaft zugeordnet werden können.⁷ Die Umsatzsteuerstatistik weist rd. 400 Steuerpflichtige aus.

Die Arbeitslosenquote beträgt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen etwa 2,5 % und liegt damit leicht unter dem bayerischen Mittel von ca. 4,0 %.⁸ Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen für 2021 einen Kaufkraftindex von 114 Punkten für den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, welcher damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 100 Punkten liegen.

In einer Gesamtschau befindet sich Bad Tölz-Wolfratshausen durch die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt München sowie zum Starnberger See in einer wirtschaftlich sehr leistungsfähigen Region mit einer hohen Nachfrage nach Bauland.

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

- Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich am Ortsrand von Sankt Heinrich. Die Ortschaft befindet sich am südöstlichen Ufer des Starnberger Sees und mithin westlich der Bundesautobahn 95. Sie wird von den

⁶ vgl. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Münsing Berechnungen bis 2038. sowie BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044. Demographisches Profil für den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen.

⁷ verarbeitendes Gewerbe sowie Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden mit im Allg. 20 oder mehr Beschäftigten, landwirtschaftliche Betriebe, Bauhauptgewerbe, Beherbergungsbetriebe

⁸ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FAMILIE, ARBEIT UND SOZIALES: Arbeitsmarktpolitik. Aktuelles. Bayerns Arbeitsmarkt im Juni 2026; URL: <https://www.stmas.bayern.de/arbeit/index.php>

Forstgebieten Karnifflholz, Fürsten-Nonnenwald und Unterschächen sowie umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen umschlossen.

- Die Ortschaft Sankt Heinrich setzt sich mehrheitlich durch Wohnbebauung sowie durch einen Campingplatz zusammen.
- Etwa 130 m nördlich des Bewertungsobjektes verläuft die Beuerberger Straße, welche als Staatsstraße ST 2064 zur Bundesautobahn A 95 bzw. in die Ortschaft Beuerberg führt.
- Das gegenständliche Flurstück kartiert unmittelbar nördlich des Erlenweges, welcher in Richtung Westen in die Seeshaupter Straße, eine Hauptverbindungsader von Sankt Heinrich, mündet.
- Das nähere Umfeld ist überwiegend durch die Wohnbebauung der Ortschaft Sankt Heinrich, durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie durch die räumliche Nähe zum Starnberger See geprägt.

3.2 Grundbuch

Das gegenständliche Grundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Holzhausen am Amtsgericht Wolfratshausen (Bl. 1425). Dem Unterzeichner wurde hierzu ein Auszug aus dem Grundbuch übersandt. Dort sind die in der folgenden Tabelle 1 aufgeführten Daten vermerkt.⁹

Tabelle 1: Grundbuchdaten

Fl.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
Gemarkung Holzhausen		
1697/6	Sankt Heinrich, Nähe Erlenweg, Landwirtschaftsfläche	1.189 m ²

Quelle: Eigene Darstellung gem. Grundbuch von Holzhausen, Bl. 1425, Amtsgericht Wolfratshausen, Erstellungsdatum des Auszugs nicht ersichtlich

In Abteilung II ist die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen. Die Abteilung III des Grundbuchs ist lastenfrei.

⁹ Auf dem vorliegenden Grundbuchauszug wird das Erstellungsdatum nicht vollständig dargestellt und kann daher nicht wiedergegeben werden. Um dennoch eine Bewertung ermöglichen zu können, geht der Unterzeichner von aktuellen Verhältnissen aus. Sollte sich hierzu eine Abweichung ergeben, sind umfassende Anpassung in der Begutachtung notwendig.

3.3 Grundstücksform und Relief

Das gegenständliche Flurstück Fl.Nr. 1697/6 verfügt über eine annähernd regelmäßige Formgebung (vgl. Anlage 1, Blatt 6). Die nördliche, westliche sowie die östliche Grundstücksseite sind geradlinig. Im südlichen Bereich des Flurstücks ist die Grundstücksgrenze entlang des Erlenweges leicht bogenförmig. Ferner ist der nordöstliche Grundstücksbereich leicht kupiert. Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen verfügt die Fl.Nr. 1697/6 entlang des Erlenweges über eine Länge von etwa 40 m, bei einer Grundstückstiefe von etwa 33 m bis etwa 37 m.

Das Gelände des Flurstücks weist ein näherungsweise ebenes Relief auf, mit geringfügigen Steigungen von bis 2 % in Richtung Südosten (vgl. Anlage 1, Blatt 7).

3.4 Standortverhältnisse und Böden

Aus Perspektive einer landwirtschaftlichen Nutzung sind neben den Lageparametern insbesondere die Zusammensetzung und der Zustand der Böden und die weiteren naturräumlichen Standortbedingungen von Bedeutung.

Aus kulturlandschaftlicher Sicht kann die bewertungsgegenständliche Fläche dem Fünfseenland zugeordnet werden. Die Region kennzeichnet sich vor allem durch das Ammer-Loisach-Hügelland und einer Grundmoränenlandschaft mit welliger Topographie sowie die langgestreckten Gletscherzungenbecken (Ammersee bzw. Starnberger See).¹⁰

Der Standort zeichnet sich durch Jahresdurchschnittstemperaturen von ca. 8,5°C bis 10,3°C aus. Die Jahresniederschläge reichen von ca. 870 mm bis 1.300 mm.¹¹

Das Grundstück befindet sich nach der Übersichtsbodenkarte in einem Bereich mit „Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig“.

¹⁰ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): Fünfseenland. <https://www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/gliederung/doc/53.pdf>

¹¹ AGRARMETEOROLOGIE BAYERN (Hrsg.): Wetterstation Attenkam (672 m); verfügbare Jahre 2016, 2018 - 2025 (Temperatur) sowie 2016, 2018, 2019, 2022 – 2025 (Niederschlag).

Nach den vorliegenden Ergebnissen wurde das Grundstück von der amtlichen Bodenschätzung erfasst (vgl. Anlage 1, Blatt 8). Allgemein liegt ein Lehm Boden mit durchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit vor [Klassifizierung BodSchätzG¹²: (LIIIb2) 49/46].

3.5 Nutzung

Das Grundstück wird zusammen mit benachbarten, nicht bewertungsgegenständlichen Flurstücken im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünlandfläche genutzt (vgl. Anlage 2).

Ferner ist die gegenständliche Fläche zusammen mit weiteren, in diesem Gutachten nicht bewertungsgegenständlichen Flächen in einer Einheit verpachtet. Eine genaue Pachthöhe für Fl.Nr. 1697/6 kann daher nicht näher ermittelt werden. Nach Angaben der Beteiligten besteht der Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit.

3.6 Erschließung

Nach den Ergebnissen des Ortstermins sowie nach der Darstellung des Luftbildes des BayernAtlas plus befindet sich das Flurstück unmittelbar nördlich des Erlenweges.

Das gegenständliche Flurstück ist somit an das hiesige Wege- und Straßennetz angeschlossen und kann von dort aus betreten werden.

Am Ortstermin konnte der Unterzeichner keine Anschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen feststellen. Auf Anfrage an die Gemeinde konnten folgende Verhältnisse wiedergegeben werden:

„Die technische Erschließung (Schmutzwasserkanal) ist aktuell nicht gesichert. Hier müsste mit dem Abwasserzweckverband eine Sondervereinbarung zur Verlängerung der Schmutzwasserleitung geschlossen werden, um die technische Erschließung sicher zu stellen.

Die Straße wurde 2025 Staubfreigemacht, durch das Aufbringen einer Asphalttschicht. Eine Erstmalige Herstellung des Erlenweges ist somit noch nicht erfolgt.

¹² BodSchätzG – Bodenschätzungsgesetz i.d.F. v. 20.12.2007 (BGBl. I S. 3150, 3176), zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

Aktuell gibt es auch keine Bestrebungen hierzu, weshalb keine Kosten genannt werden können. Sollte eine Bebauung in dem Bereich der Fl.Nr. 1697/6 erfolgen, würde diese künftig zu den Straßenherstellungsbeiträgen nach BauGB heran gezogen werden, wenn die Gemeinde diese Erstmalige Herstellung anstrebt. [...] Die Herstellungsbeiträge für Wasser und Abwasser bemisst sich nach der jeweiligen gültigen Satzung.“

Dem Unterzeichner wurde ferner Auskunft über die Berechnung der Herstellungsbeiträge nach KAG gegeben.¹³

3.7 Altlastenkataster und Schutzgebiete

Dem Unterzeichner liegt eine Auskunft des Landratsamts Bad Tölz-Wolfratshausen über das Altlastenkataster vor. Für das Flurstück Fl.Nr. 1697/6 „bestehen keinerlei Einträge im Altlastenkataster, weder als Altlasten noch als altlastenverdächtige Flächen. Anhaltspunkte, die auf ein Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen auf den Grundstücken schließen lassen könnten, sind [...dem Landratsamt] nicht bekannt.“

Allgemein wurden vom Unterzeichner keine labortechnischen Untersuchungen in Auftrag gegeben. Dem Unterzeichner liegen auch keine Untersuchungsergebnisse vor, aus denen etwaige Lasten hervorgehen. Der Unterzeichner geht daher von einem lastenfreien Zustand des Flurstücks aus.¹⁴

Nach den im BayernAtlas-plus hinterlegten Information sind auf dem gegenständlichen Grundstück keine Gebiete des Denkmal-, Trinkwasser-, Landschafts- oder Naturschutzes dargestellt.

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:

¹³ Die Herstellungsbeiträge nach KAG lassen sich wie folgt berechnen:
Herstellungsbeiträge = 1,04 €/m² Grundstücksfläche + 6,03 €/m² Geschossfläche
Nach Angaben der Gemeinde lässt sich jedoch die Geschossflächen nicht berechnen, da „kein genehmigter Vorbescheid, Bauantrag oder der gleichen vorliegt.“

¹⁴ Sollten sich hierzu abweichende Tatsachen ergeben, bedarf es einer umfassenden Korrektur der Begutachtung.

Die vorbereitende Bauleitplanung beschreibt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung. Die verbindliche Bauleitplanung regelt Art und Maß der Zulässigkeit von Bauvorhaben (z.B. in Form eines Bebauungsplans) für den Bereich einzelner Grundstücke.

Zum Stand der Bauleitplanung liegen dem Unterzeichner folgende Aussagen des Bauamts der Gemeinde Münsing vor:

„Das Grundstück Fl.Nr. 1697/6, Gemarkung Holzhausen ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hier gab es am 22.01.2019 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet (Beschluss und Plan anbei). Bisher gab es weder einen Entwurf noch eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.“

Dem Unterzeichner wurde ein Ausschnitt aus dem FNP übersandt. Der Bereich des gegenständlichen Flurstücks im FNP wird in der folgenden Abbildung wiedergegeben:



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP im Bereich der Fl.Nr. 1697/6

Quelle: Übersandter Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Münsing

Demnach wird das gegenständliche Flurstück im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mehrheitlich als „**Allgemeines Wohngebiet**“ dargestellt.

Neben den Darstellungen des Flächennutzungsplans wurde dem Unterzeichner ferner eine Kopie eines beglaubigten Auszugs aus der Niederschrift Nr. 98 über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 22.01.2019 sowie eine Planzeichnung übersandt. Die Niederschrift fasst einen Aufstellungsbeschluss u.a. im Bereich des Bewertungsobjektes Fl.Nr. 1697/6. Aus der beigefügten Zeichnung werden die damaligen Intensionen der Gemeinde ersichtlich (vgl. Abbildung 2):



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung im Bereich der Fl.Nr. 1697/6
Quelle: Übersandter Planzeichnung der Gemeinde Münsing

Augenscheinlich wird der Bereich der Fl.Nr. 1697/6 vollumfänglich von den damaligen Bestrebungen der Gemeinde erfasst. In der vorliegenden Zeichnung werden auf Fl.Nr. 1697/6 (östlicher Bereich des markierten Gebiets in Abbildung 2) zwei Bauparzellen (520 m² mit einer GFZ von 0,32 sowie 487 m² mit einer GFZ von 0,34) planerisch dargestellt.

Im vorliegenden Aufstellungsbeschluss der Gemeinde werden die beabsichtigten Gebäude näher beschrieben. Für die Fl.Nr. 1697/6 werden hierzu Gebäude mit einer Ausdehnung von scheinbar 11 m x 7,5 m sowie zwei Vollgeschossen beabsichtigt.

Auf Anfrage, weshalb sich seit dem Aufstellungsbeschluss zwischenzeitlich keine weiteren Entwicklungsschritte ergaben, verwies die Gemeinde auf Uneinigkeiten der Grundstückseigentümer. Ferner sei ein städtebaulicher Vertrag vorgesehen, welcher eine Bebauungspflicht (innerhalb von ein paar Jahren) sowie eine Nutzungssicherung (nur Eigennutzung¹⁵) aufgriff.

Allgemein verweist die Gemeinde jedoch auf folgenden Sachverhalt:

„Ein Aufstellungsbeschluss wurde im Januar 2019 beschlossen, es erfolgte jedoch keine weitere Ausarbeitung bzw. Einstieg ins Verfahren.

Bei einer reinen Untätigkeit von mehr als drei Jahren geht die Rechtsprechung grundsätzlich davon aus, dass der Aufstellungsbeschluss seine rechtfertigende Grundlage und somit seinen Bestand verloren hat. Seit 2019 gab es keine weitere Planungsaktivität oder Beschlüsse des Gemeinderates hierzu. Daher entfällt die planungsrechtliche Rechtfertigung der Erforderlichkeit. Daher handelt es sich unserer Ansicht nach um reines Grünland (siehe Flurstücksnachweis).“

Nach Aussage des Landratsamts Bad Tölz-Wolfratshausen befindet sich das Grundstück im baurechtlichen Außenbereich.

3.9 Ableitung der Grundstücksqualität

Folgende Aspekte sind für die Einordnung der Fl.Nr. 1697/6, Gmkg. Holzhausen a. Starnberger See, wesentlich:

- Die gegenständliche Fläche befindet sich am Ortsrand von Sankt Heinrich und wird derzeit als Grünland genutzt.
- Das nähere Umfeld ist überwiegend durch die Wohnbebauung der Ortschaft Sankt Heinrich sowie durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen und der räumlichen Nähe zum Starnberger See geprägt.
- Die Fläche befindet sich im baurechtlichen Außenbereich.
- Der FNP stellt den Bereich mehrheitlich als „Allgemeines Wohngebiet“ dar.

¹⁵ In der Abbildung 2 wird der Begriff des Einheimischen-Modells wiedergegeben. Nach Auskunft der Gemeinde wurde im Bereich der Fl.Nr. 1697/6 zwar eine Eigennutzung geplant, nicht jedoch im Rahmen eines Einheimischen-Modells. Der Unterzeichner geht daher von keinem Einheimischen-Modell aus.

- Es besteht ein Aufstellungsbeschluss vom 22.01.2019 für einen Bebauungsplan für allgemeines Wohngebiet. Allgemein gibt es hierzu keinen Entwurf. Ebenso erfolgte noch keine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die Gemeinde verweist aufgrund der Untätigkeit auf die Rechtsprechung. Demnach entfällt die planungsrechtliche Rechtfertigung der Erforderlichkeit.

In der Gesamtschau ist das Grundstück als „**Bauerwartungsland**“ höherer Stufe i.S. von § 3 ImmoWertV zu qualifizieren.

4 Bewertung

4.1 Auswahl der Bewertungsmethode

Zu bewerten ist ein als „**Bauerwartungsland**“ höher Stufe eingestuftes unbebautes Grundstück. Wie in Abschnitt 2 erläutert, ist der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken im Vergleichswertverfahren festzustellen.

4.2 Allgemeines Grundstückspreisniveau

Entsprechend den in Abschnitt 2 erläuterten methodischen Grundsätzen ist der Bodenwert des in Abschnitt 3 beschriebenen Bewertungsobjekts im Vergleichswertverfahren zu bewerten.

In Bayern werden dazu 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) ermitteln werden.

Als Bewertungsgrundlage hat der Unterzeichner deshalb von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen Kaufpreise für Bauerwartungsland und Wohnbauland angefragt. 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 des Gutachterausschusses 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.¹⁶ Die Beschreibung der Vergleichsgrundstücke erfolgt somit nur in anonymisierter Form.

¹⁶ 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

lfd. Nr.	Datum	Fläche m²	Preis €/m²	Nutzung, Lage, sonstiges (WB = Wohnbauland)	GFZ (Angabe des Gutachter- ausschusses)
Gemarkung Degerndorf					
1	11 / 24	502	976,10	WB; Ortsrandlage; langgestreckt geformt; ann. eben; teilerschlossen	-
Gemarkung Holzhausen a. Starnberger See					
2	05 / 25	443	1.128,67	WB; Ortslage; regelmäßig geformt; Hanglage; teilerschlossen; bebaut; KP vom GAA um Abbruchkosten bereinigt	-
3	07 / 25	1.306	1.875,96	WB; Ortslage; regelmäßig geformt; Hanglage; teilerschlossen; Leitungsrecht; laut Bebauungsplan: zwei Vollgeschosse, max. GFZ: 0,40	-
4	10 / 25	431	1.100,00	WB; Ortsrandlage, regelmäßig geformt; Hanglage; teilerschlossen; bebaut	-
5	12 / 25	1.680	976,19	WB; Ortsrandlage; regelmäßig geformt; Hanglage; ebf; bebaut; KP vom GAA um Abbruchkosten bereinigt	-
Gemarkung Münsing					
6	05 / 23	15.000	100,00	A; preisbestimmende Nutzungsart: Bauerwartungsland; Teilflächenverkauf: Ausgangsflurstück regelmäßig geformt; Hanglage; Ortsrandlage; bebaut; Vereinbarung zur Nachzahlung bei Eintritt des Baurechts	39 - 54
7	03 / 24	1.708	1.580,80	WB; Ortsrandlage; regelmäßig geformt; ann. eben; teilerschlossen	-
8	02 / 25	841,1	951,14	WB; Ortrandlage; regelmäßig geformt; ann. eben; ebf; Wegerecht, Leitungsrecht; laut Bebauungsplan: zwei Vollgeschosse	-
9	03 / 25	800	2.000,00	WB; Ortrandlage; regelmäßig geformt; Hanglage; teilerschlossen; Leitungsrecht	-

Quelle: Eigene Darstellung gem. der Auskunft des Gutachterausschusses Bad Tölz-Wolfratshausen.

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 Wertermittlungstichtag stehen.“

„Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse 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 Werteeinflüsse objektspezifischer Merkmale bereinigt werden müssen:

- KP mit den lfd. Nrn. 3, 8 und 9

Der Gutachterausschuss hat in der übersandten Kaufpreissammlung auf vorhandene Dienstbarkeit (z.B. Leitungs-, bzw. Wegerechte) hingewiesen. Der Unterzeichner berücksichtigt die rechtlichen Einschränkungen mit einer pauschalen Wertberichtigung von + 1 %.

- KP mit der lfd. Nrn. 1, 2, 3, 4, 7 und 9

In den vorliegenden Fällen handelt es sich um **teilerschlossenes Wohnbauland**. Dem Unterzeichner liegen keine Angaben über Kosten zur Vollerschließung vor. Um dennoch die fehlende Erschließung berücksichtigen zu können, erwägt der Unterzeichner dem Prinzip der Vorsicht folgend eine pauschale Korrektur in Höhe von + 50,00 €/m².

- KP mit den lfd. Nr. 6

Dem Unterzeichner wurde ein Kaufpreis übersendet, welcher bezüglich der preisbestimmenden Nutzungsart als Bauerwartungsland erfasst wurde. Bei näherer Betrachtung der bestehenden Bauleitplanung konnte der Unterzeichner jedoch feststellen, dass auf absehbarer Zeit nur eine landwirtschaftliche Nutzung und mithin keine höherwertige Nutzung möglich ist. Ferner besteht eine Nachzahlungsvereinbarung bei Eintritt des Baurechts.

Aufgrund der geringen Eignung des Kaufpreises sondert der Unterzeichner den vorliegenden Kaufpreis aus der weiteren Analyse aus.

- KP mit den lfd. Nr. 4

Nach Sichtung des Luftbildes des BayernAtlas plus handelt es sich bei dem vorliegenden Kaufpreis um ein **bebautes Grundstück**. Der Gutachterausschuss hat für die lfd. Nr. 4 keine Angaben über etwaige Abbruchkosten angegeben, weshalb der Unterzeichner keine Möglichkeit hat, auf den unbebauten Zustand des Flurstücks schließen zu können. Aufgrund der fehlenden Vergleichbarkeit sondert der Unterzeichner den vorliegenden Kaufpreis aus der weiteren Analyse aus.

Überprüfung etwaiger Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse

Für Vergleichspreise 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 STATISTIK¹⁷ zu nennen. In Abbildung 3 sind die Verläufe der ermittelten Durchschnittspreise für baureifes Land für den Zeitraum 2015 bis 2024 im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen sowie im Regierungsbezirk Oberbayern dargestellt.

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

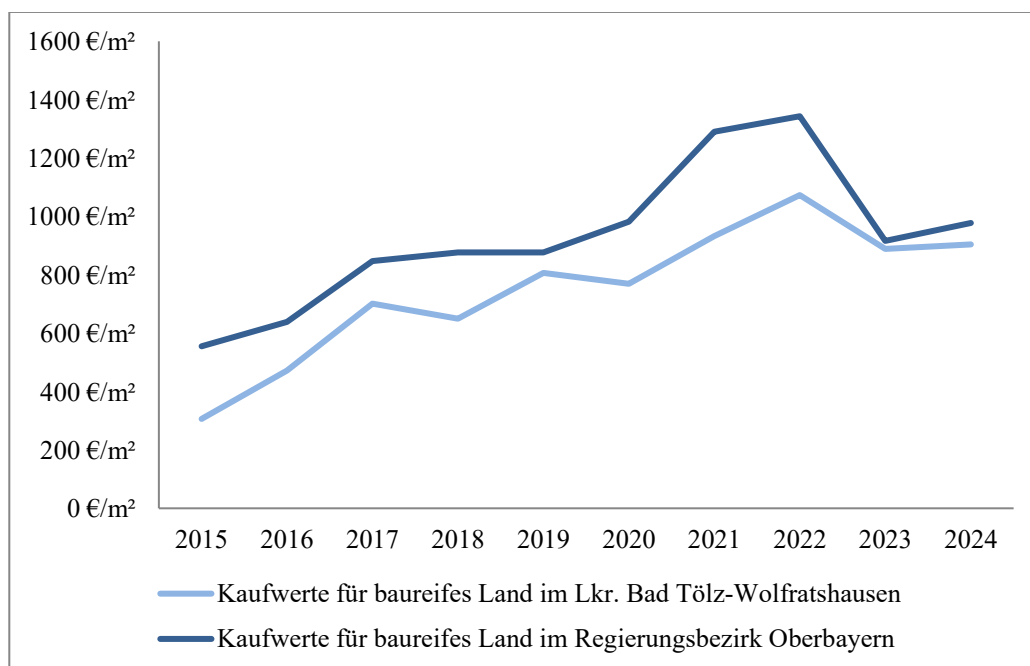


Abbildung 3: Kaufwerte für baureifes Land im Zeitraum 2015 bis 2024 im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen sowie im Regierungsbezirk Oberbayern

Quelle: Eigene Darstellung gem. 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 baureifes Land deutlich. Auch eine statistische Auswertung durch einen MANN-KENDALL-Test kann im Betrachtungszeitraum einen Trend auf dem 5 %-Konfidenzniveau signifikant nachweisen.

Im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen sind die Preise für **baureifes Land** im gesamten Betrachtungszeitraum um + 13 % p.a. und im Regierungsbezirk Oberbayern um + 6 % gestiegen. In den letzten fünf Jahren bis 2022 sind die Preise in Bad Tölz-Wolfratshausen dann um + 13 % p.a. und in Oberbayern um + 11 % p.a. gestiegen.

Im Allgemeinen hat sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt seit 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 verschiedener Marktteilnehmer war eine Stagnation des Grundstücksmarkts zu beobachten. Die mittlere Vermarktungsdauer nahm wieder zu und vielfach waren Verkäufe nur zu reduzierten Preisen möglich. Für den Geschosswohnungsbau wird von größeren Maklerhäusern ein Preiseinbruch im Bereich von -10 % bis -15 % genannt.

In der o.g. Statistik des BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR STATISTIK kann für den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen ein Preiserückgang von 2022 bis 2024 für baureifes Land um - 8 % festgestellt werden. Für den Regierungsbezirk Oberbayern wird sogar ein Preiserückgang zwischen den Jahren 2022 und 2024 in Höhe von - 15 % ersichtlich. Für das Jahr 2025 wurden vom BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR STATISTIK noch keine Daten veröffentlicht.

Der aktuellste Marktbericht des GUTACHTERAUSSCHUSSES BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN bezieht sich auf den Auswertungszeitraum der Jahre 2021, 2022 und 2023 und kann zur Einordnung der derzeitigen Lage folglich nicht herangezogen werden.

Nach einer Analyse des Verbands deutscher Pfandbriefbanken e. V., der regelmäßig Miet- und Kaufpreise aus Transaktionsdaten von mehr als 700 Banken auswertet, ergab sich ab Ende 2024 eine Erholung und die Preise in 2025 für Wohnimmobilien in Deutschland sind im Vorjahresvergleich um + 2,7 % gestiegen.¹⁸ Weiter wird für München ein Preisanstieg in ersten Quartal 2026 von + 1,7 % für selbstgenutztes Wohneigentum, mit + 0,8 % für Eigenheime und + 2,3 % für Eigentumswohnungen, genannt.¹⁹

Ob es sich hierbei tatsächlich um eine sich verfestigende Erholung handelt, kann derzeit, u. a. aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage in Deutschland sowie den Geschehnissen in der Weltpolitik, noch nicht seriös abgeschätzt werden.

Vor diesem Hintergrund geht der Unterzeichner teilweise von sich **nachhaltig verändernden Wertverhältnissen im Sinne des § 9 ImmoWertV** aus und nimmt eine Indexierung der Kaufpreise vor. Dabei wird für das Jahr 2024 für Wohnbauland ein Preiserückgang von - 8 % **p. a.** zugrunde gelegt, während ab dem Jahr 2025, dem Prinzip der Vorsicht folgend, von einer **Stagnation** ausgegangen wird.

¹⁸ VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN: Immobilienpreisindex Q 1.2026

¹⁹ VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN: Immobilienpreisindex Regional Q 1.2026

Vergleichspreise

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

Tabelle 3: Kaufpreise

lfd. Nr.	Datum	Fläche m²	Preis €/m²	Nutzung, Lage, sonstiges (WB = Wohnbauland)	GFZ (Angabe des Gutachter- ausschusses)
Gemarkung Degerndorf					
1	11 / 24	502	1.019,02	WB; Ortsrandlage; langgestreckt geformt; ann. eben; teilerschlossen	-
Gemarkung Holzhausen a. Starnberger See					
2	05 / 25	443	1.178,67	WB; Ortslage; regelmäßig geformt; Hanglage; teilerschlossen; bebaut; KP vom GAA um Abbruchkosten bereinigt	-
3	07 / 25	1.306	1.945,22	WB; Ortslage; regelmäßig geformt; Hanglage; teilerschlossen; Leitungsrecht; laut Bebauungsplan: zwei Vollgeschosse, max. GFZ: 0,40	-
4	10 / 25	431	1.100,00	WB; Ortsrandlage, regelmäßig geformt; Hanglage; teilerschlossen; bebaut	-
5	12 / 25	1.680	976,19	WB; Ortsrandlage; regelmäßig geformt; Hanglage; ebf; bebaut; KP vom GAA um Abbruchkosten bereinigt	-
Gemarkung Münsing					
6	05 / 23	15.000	100,00	A; preisbestimmende Nutzungsart: Bauerwartungsland; Teilflächenverkauf: Ausgangsflurstück regelmäßig geformt; Hanglage; Ortsrandlage; bebaut; Vereinbarung zur Nachzahlung bei Eintritt des Baurechts	39 - 54
7	03 / 24	1.708	1.531,97	WB; Ortsrandlage; regelmäßig geformt; ann. eben; teilerschlossen	-
8	02 / 25	841,1	960,65	WB; Ortrandlage; regelmäßig geformt; ann. eben; ebf; Wegerecht, Leitungsrecht; laut Bebauungsplan: zwei Vollgeschosse	-
9	03 / 25	800	2.070,50	WB; Ortrandlage; regelmäßig geformt; Hanglage; teilerschlossen; Leitungsrecht	-

Quelle: Eigene Darstellung gem. der Auskunft des Gutachterausschusses Bad Tölz-Wolfratshausen.

Aussonderung ungewöhnlich niedriger oder hoher Preise

Gemäß § 9 ImmoWertV ist anzunehmen, dass „ungewöhnliche 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 konnte kein Vergleichspreis als Extremwerte i. S. eines sehr hohen oder sehr geringen Wertes festgestellt werden.

Spannen und Mittelwerte

Aus den korrigierten Vergleichspreisen ergeben sich folgende Spannen und Mittelwerte:

Tabelle 4: Spannen und Mittelwerte der Vergleichspreise

Nutzung	Mittelwert	Spanne
Baureifes Land (Ø 1.040 m²)	1.383,17 €/m²	960,65 €/m² bis 2.070,50 €/m²

Quelle: Eigene Darstellung

Bodenrichtwert

Ergänzend zu der Vergleichspreisanalyse greift der Unterzeichner auf die Bodenrichtwerte zurück. Hierzu liegen Auskünfte des Gutachterausschusses Bad Tölz-Wolfratshausen vor:

- BRW-Zone 16209962: Für Flächen der Landwirtschaft (Grünland) im Bereich des Bewertungsobjektes wird zum 01.01.2026 ein Bodenrichtwert von 9,70 €/m² ausgewiesen (Grünlandzahl 40-49).
- BRW-Zone: 16209910: Die Zone umfasst Wohngrundstücke in einem Teil der Gemarkung Holzhausen a. Starnberger See. Der Richtwert zum 01.01.2026 beträgt 1.050,00 €/m².
- BRW-Zone 16203010: Die benachbarte Zone umfasst Wohngrundstücke in Sankt Heinrich bzw. westlich bzw. unmittelbar südlich des Bewertungsobjekts. Der Richtwert zum 01.01.2026 beträgt 1.350,00 €/m².

4.3 Bewertung der Fl.Nr. 1697/6, Gmkg. Holzhausen a. Starnberger See

Wie im Abschnitt 3.9 festgestellt, handelt es sich bei dem Grundstück um „Bauerwartungsland“ höherer Stufe nach § 3 ImmoWertV.

Da geeignete Preise für Bauerwartungsland höher Stufe in einem vergleichbaren Entwicklungsstadium nicht vorliegen, muss der Grundstückswert deduktiv aus dem Wert des baureifen Lands abgeleitet werden:

- Der Unterzeichner geht hierbei vom Mittelwert der Vergleichspreise von rund 1.350,00 €/m² aus.
- Dem Basiswert liegen erschließungsbeitragsfreie Vergleichspreise zugrunde, d.h. es sind die Erschließungskosten nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG²⁰) bereits enthalten. Maßgebend für die weitere deduktive Wertermittlung ist aber der Wert des erschließungsbeitragspflichtigen Baulands, da die Erschließungskosten erst dann den Wert eines Grundstücks aufwerten, wenn sie vorher bezahlt wurden.

Wie in Abschnitt 3.6 beschrieben, sind Erschließungskosten nach KAG mit 1,04 €/m² Grundstücksfläche sowie 6,03 €/m² Geschossfläche zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der unbekannten Geschossfläche orientiert sich der Unterzeichner an der vorliegenden Planzeichnung. Demnach ergäbe sich hilfsweise aus einem etwa 11 m x 7,5 m großen Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine maximale Geschossfläche von

$$11 \text{ m} \times 7,5 \text{ m} \times 2 \text{ Vollgeschosse} = 165 \text{ m}^2 \text{ je Gebäude.}$$

Bei einer Grundstücksfläche von 1.189 m² sowie einer angenommenen Geschossfläche von 165 m² je Gebäude und zwei Wohngebäuden würden sich demnach Herstellungskosten nach KAG in Höhe von

$$1,04 \text{ €/m}^2 \times 1.189 \text{ m}^2 + 6,03 \text{ €/m}^2 \times (165 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Gebäude}) = 3.226,46 \text{ €,} \\ \text{rd. } 3.200,00 \text{ €, bzw. rd. } 2,70 \text{ €/m}^2 \text{ ergeben.}$$

Neben den erforderlichen Kosten nach KAG sind Erschließungskosten nach BauGB zu berücksichtigen. Da Straßenherstellungsbeiträge nach BauGB nicht abgeleitet werden können, kann eine Berücksichtigung der Erschließungsbeiträge lediglich auf Erfahrungswerten des Unterzeichners basieren:

²⁰ KAG – Kommunalabgabengesetz i.d.F. 04.04.1993 (GVBl. S. 264), zuletzt geändert am 23.12.2025 (GVBl. S. 642)

- Nach Angaben der Gemeinde wurde der Erlenweg 2025 durch die Aufbringung einer Asphaltschicht staubfrei gemacht.
- Eine erstmalige Herstellung des Erlenweges ist nach Aussage der Gemeinde jedoch noch nicht erfolgt.
- Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass nach den Darstellungen der übersandten Planzeichnung augenscheinlich nicht davon auszugehen ist, dass im Fall einer Überplanung des Areals eine innere Erschließung erforderlich wird. Der Unterzeichner geht daher von einem entsprechend reduzierten Beitrag aus.
- Für die restlichen Aufwendungen, welche nach BauGB erforderlich sind, kann in Ermangelung von Information lediglich von einem groben Pauschalwert ausgegangen werden.

Nach der langjährigen Erfahrung des Unterzeichners wird in einer Gesamtschau ein Wert in Höhe von rd. 50,00 €/m² in Ansatz gebracht. In diesem Fall würde sich ein Ansatz von

$$2,70 \text{ €/m}^2 + 50,00 \text{ €/m}^2 = 52,70 \text{ €/m}^2, \text{ rd. } 53,00 \text{ €/m}^2 \text{ ergeben.}$$

Den Wert erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Lands setzt der Unterzeichner deshalb mit rund

$$1.350,00 \text{ €/m}^2 - 53,00 \text{ €/m}^2 = 1.297,00 \text{ €/m}^2, \text{ **rd. 1.300,00 €/m}^2**$$

an.

- Dieser Wert bezieht sich auf Nettobauland. Im Rahmen eines Bebauungsplans werden üblicherweise jedoch auch Flächen für den Gemeinbedarf (etwa für soziale Infrastruktureinrichtungen wie Spielplätze) sowie für Erschließungsanlagen ausgewiesen. Derartige Flächen sind in der Regel unentgeltlich abzutreten bzw. gehen ohne gesonderten Wertansatz in ein Umlegungsverfahren ein. Da jedoch keine derartigen Flächen in der vormaligen Planzeichnung erhoben wurden, geht der Unterzeichner im Falle einer künftigen Überplanung ebenfalls von keinem Flächenverbrauch für den Gemeinbedarf und mithin von Bruttobauland aus.

- In der gutachterlichen Praxis des Unterzeichners haben sich für unterschiedliche Grade der Bauerwartung die in dem Standardwerk zur Grundstücksbewertung von GERARDY et al. genannten Wertspannen (vgl. Tabelle 5) immer wieder als realistischer Rahmen erwiesen, weshalb auch hier die Bewertung unter Orientierung an diesen Wertspannen erfolgt.

Tabelle 5: Wertrelationen zwischen Bauerwartungsland und baureifem Land

Differenzierung	Merkmale	% des Werts von baureifem Land
Stufe 1	Eine Bebauung ist nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten.	15 - 40
Stufe 2	im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 - 50
Stufe 3	Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen	35 - 60
Stufe 4	Bebauungsplan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50 - 70

Quelle: GERARDY, T. et al.: a.a.O., S. 19

- Nach der Differenzierung in Tabelle 5 wäre eine Einordnung in der Stufe 2 des Bauerwartungslands höherer Stufe möglich, da das Areal im FNP mehrheitlich als Wohnbauland dargestellt ist. Eine Einstufung des Grundstücks in Stufe 3 erscheint nicht mehr gegeben, da der übersandte Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Münsing älter als drei Jahre und somit die nach Angaben der Gemeinde planungsrechtliche Rechtfertigung der Erforderlichkeit entfallen ist. Hinsichtlich der vormaligen Bestrebungen der Gemeinde erscheint dem Unterzeichner jedoch eine Einteilung im Bereich zwischen den Stufen 2 und 3 sinnvoll. Für die Wertermittlung des gegenständlichen Flurstücks orientiert sich der Unterzeichner daher am Mittel der Stufe 2 (37,5 %) und sowie am Mittel der Stufe 3 (47,5 %). Hierzu erscheint eine Wägung beider Mittelwerte zugunsten der Stufe 2 sinnvoll. Nach der langjährigen Erfahrung des Unterzeichners kann für das vorliegende Flurstück eine Wägung des prozentualen Mittelwerts der Stufe 2 mit 1,0 und eine Wägung des prozentualen Mittelwerts der Stufe 3 mit 0,5 zugrunde gelegt werden. Hieraus

lässt sich eine prozentuale Wertrelation von 40 % des Wertes von baureifem Land errechnen.²¹

- Hinsichtlich der sich kürzlich neu eröffneten Möglichkeiten des § 246 e BauGB n.F. („Bauturbo“) kann von der Gemeinde bislang keine Aussage getroffen werden, da der Bauturbo nach Auffassung der Gemeinde ein politisches Thema sei.

Ferner würden nach Auskunft der Gemeinde - bei einer etwaigen Anwendung des Bauturbos - im vorliegenden Fall ähnliche Auflagen bzw. Verpflichtungen gefasst werden, wie sie in einem etwaigen Bebauungsplan auferlegt würden. Nach der Auffassung der Gemeinde würde es sich bei einer etwaigen Genehmigung des Bauturbos lediglich nur um eine Beschleunigung des Verfahrens handeln.

- Geht man vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Verhältnisse von einem mittleren Wertansatz von 40 % und von rund 1.300,00 €/m² für die Bruttofläche erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Lands aus, so ergibt sich ein Wertansatz für das Bauerwartungsland höherer Stufe von

$$1.300,00 \text{ €/m}^2 \times 0,40 = \mathbf{520,00 \text{ €/m}^2}.$$

Hieraus ergibt sich ein **Verkehrswert der Fl.Nr. 1697/6** von

$$1.189 \text{ m}^2 \times 520,00 \text{ €/m}^2 = 618.280,00 \text{ €, gerundet } \mathbf{620.000,00 \text{ €}}.$$

²¹ $[37,5 \% (\text{Mittelwert der Stufe 2}) \times 1,0 + 47,5 \% (\text{Mittelwert der Stufe 3}) \times 0,5] / 1,5 = 40,83 \%, \text{ rd. } \mathbf{40 \%}.$

5 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten war der aktuelle Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 1697/6, Gemarkung Holzhausen a. Starnberger See, zu bestimmen. Hierbei handelt es sich um Bauerwartungsland höherer Stufe, welches derzeit als Grünlandfläche genutzt wird und sich am Ortsrand von Sankt Heinrich befindet.

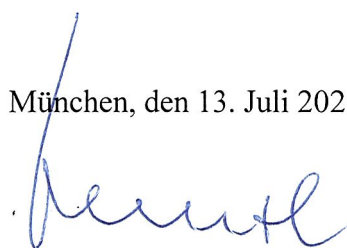
Hierzu wurde – nach einer ausführlichen Darstellung des methodischen Vorgehens und einer Beschreibung des Bewertungsobjekts – ein Bodenwertansatz aus Vergleichspreisen abgeleitet. Anschließend wurde der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Fläche gemäß der festgestellten Grundstücksqualität ermittelt.

Zu aktuellen Wertverhältnissen stellt der Unterzeichner einen **Verkehrswert** von

620.000,00 €

fest.

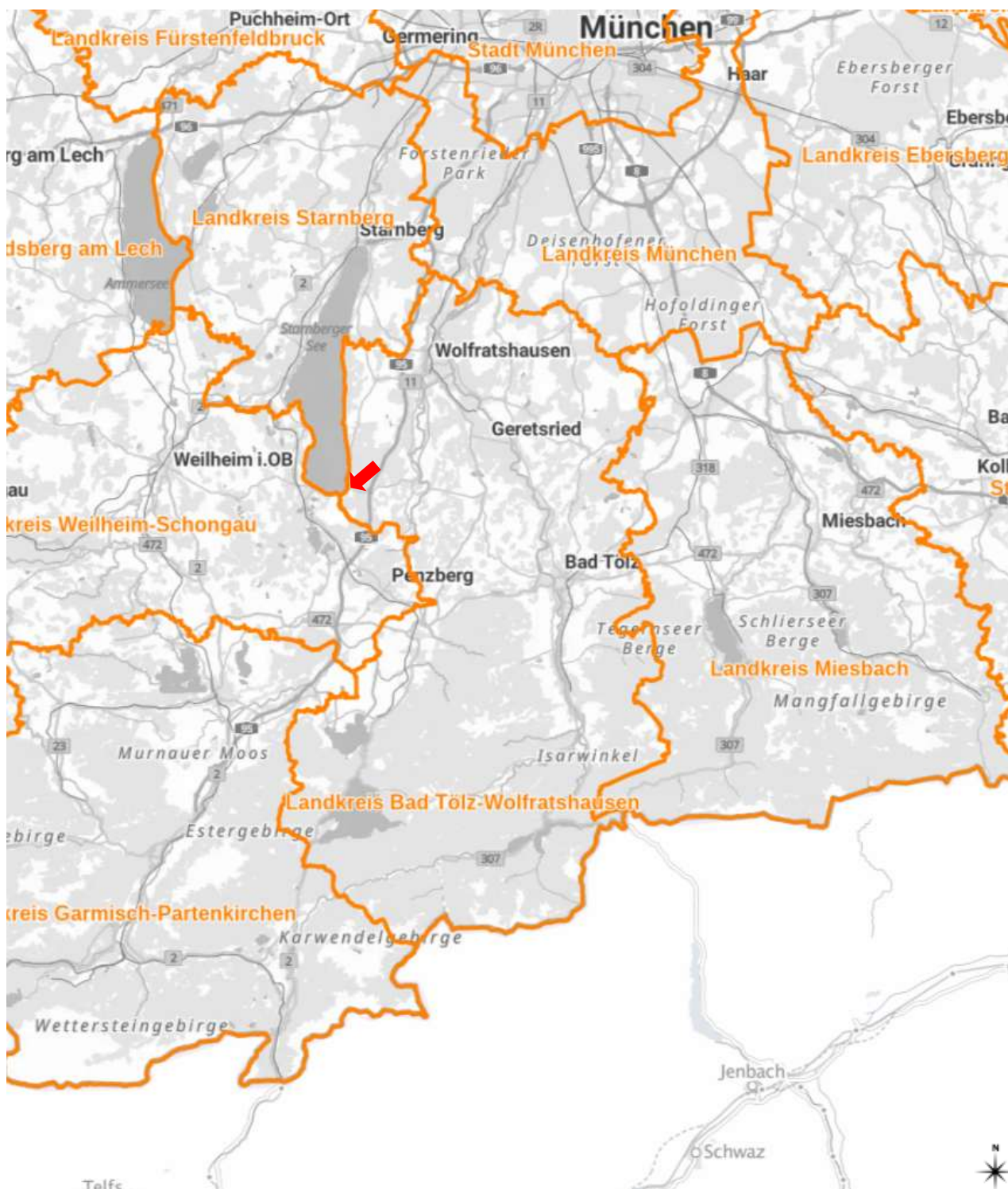
München, den 13. Juli 2026



Dr. Dieter Wenzl

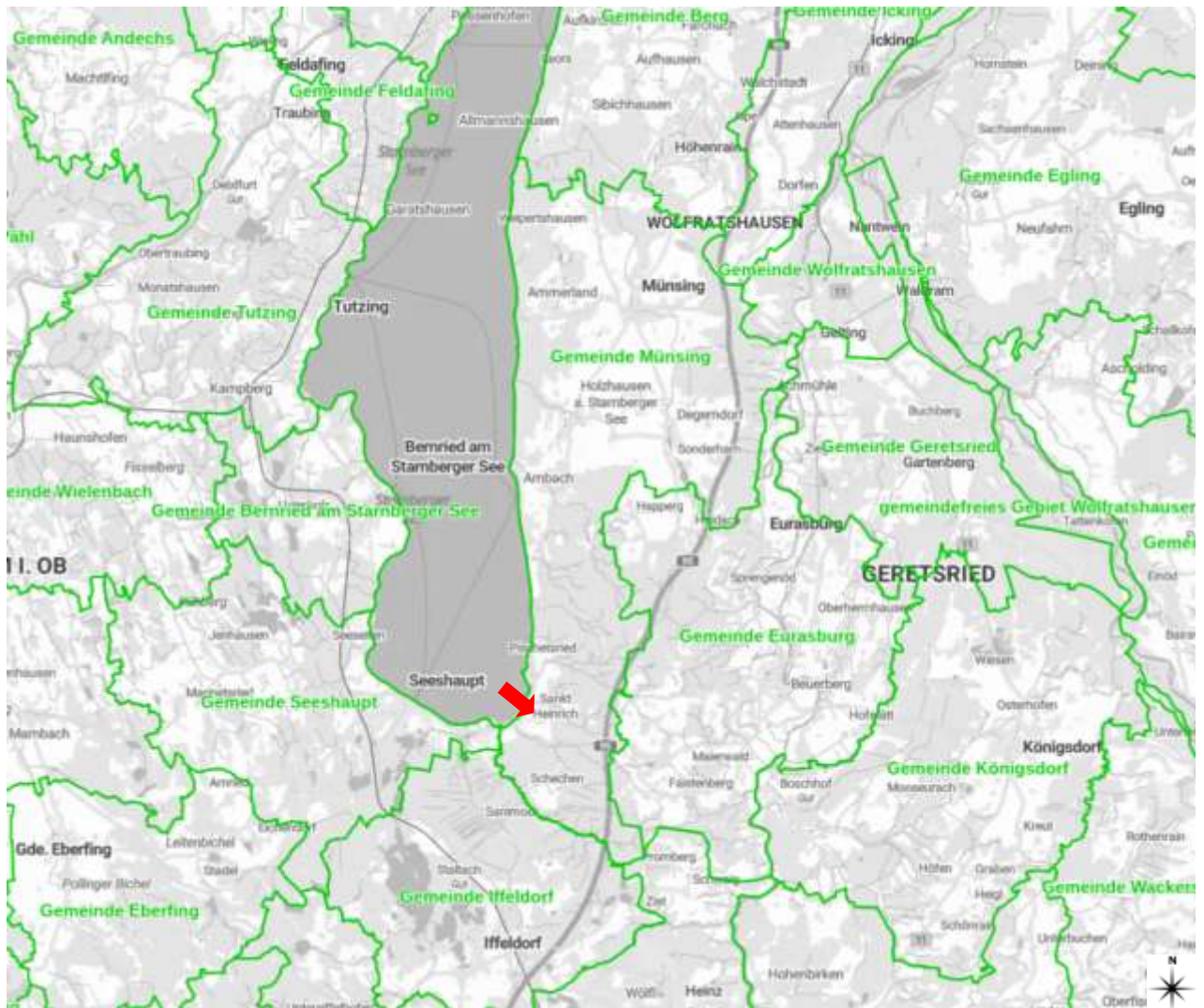


ANLAGEN



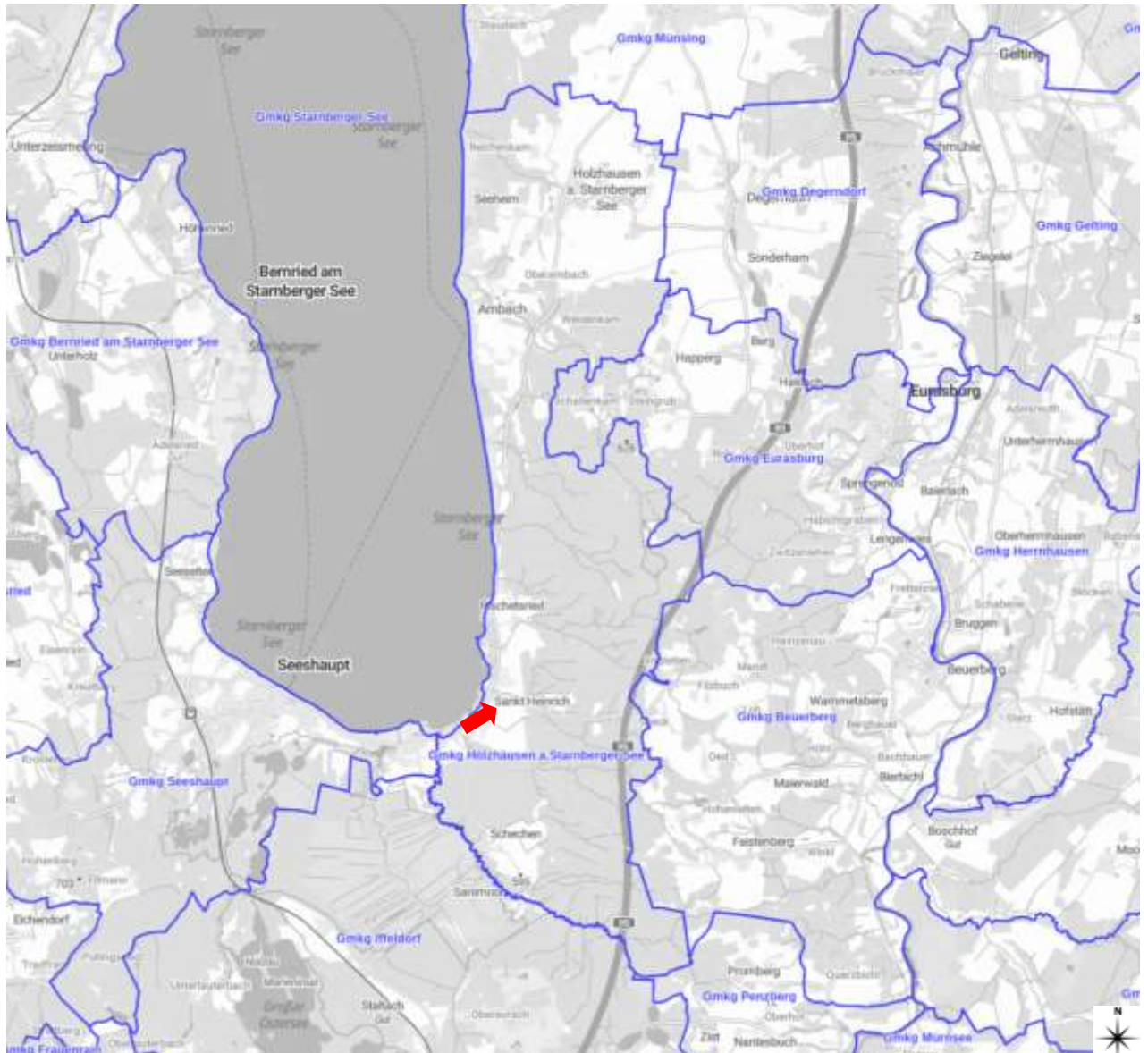
Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

- Landkreise
- ➔ Lage des Bewertungsobjekts



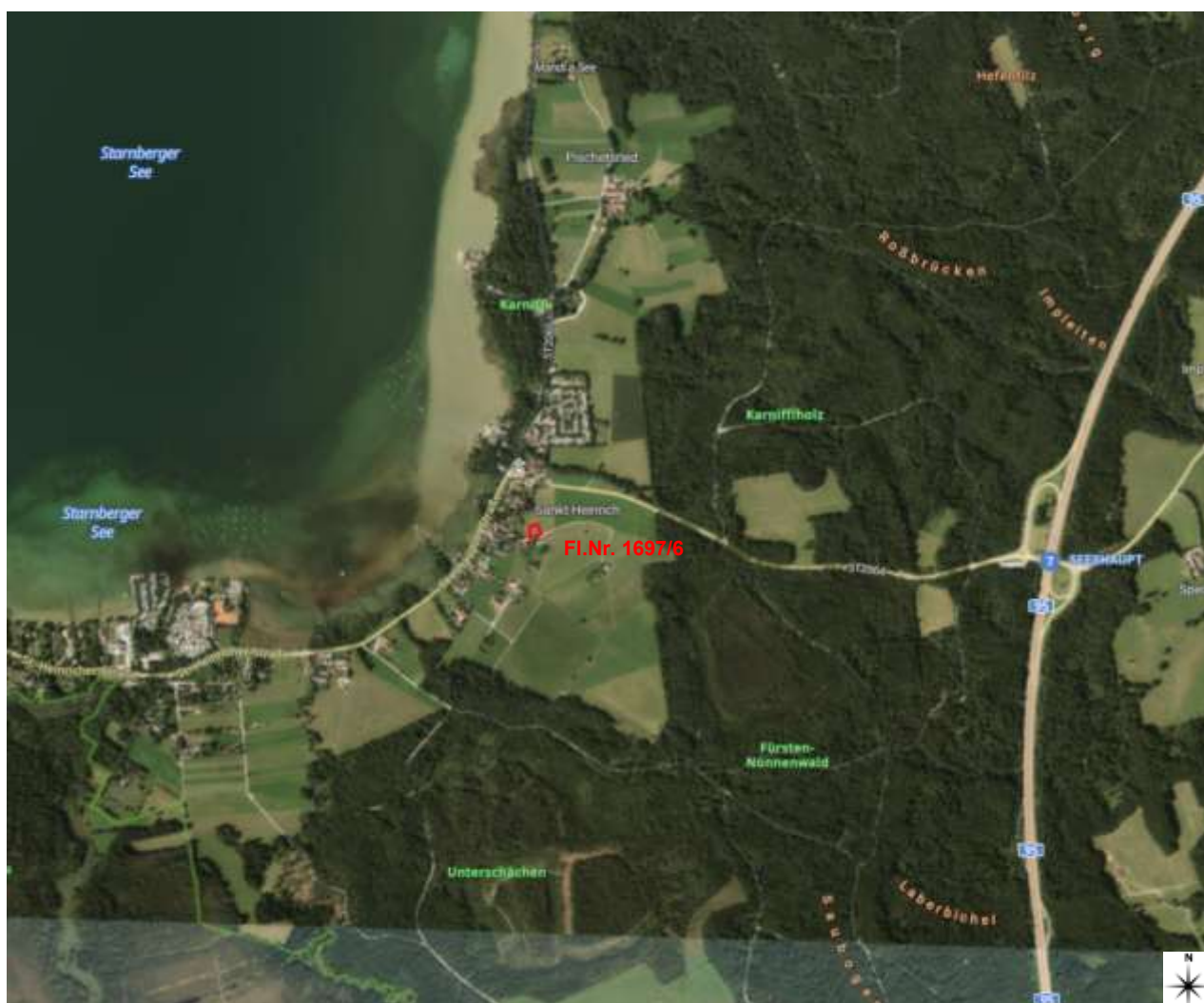
Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

- Gemeinden
- ➔ Lage des Bewertungsobjekts



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

- Gemarkungen
- ➔ Lage des Bewertungsobjekts



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

 **Bewertungsobjekt**



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

 **Bewertungsobjekt**



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

 **Bewertungsobjekt**



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

 **Bewertungsobjekt**

 **Digitale Höhenlinienkarte**



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

 **Bewertungsobjekt**

 **Amtliche Bodenschätzung**

Für FI.Nr. 1697/6, Gmkg. Holzhausen a.Starnberger See: (LIIIb2) 49/46



Bild 1: Ansicht FL.Nr. 1697/6, Gmkg. Holzhausen a. Starnberger See, Blick Richtung Nordosten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



➔ Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 2: Ansicht FL.Nr. 1697/6, Gmkg. Holzhausen a. Starnberger See, Blick Richtung Nordwesten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



➔ Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme