

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 der Fl.Nr. 1773/4, Gmkg. Holzhausen a. Starnberger See, zu
aktuellen Wertverhältnissen

Auftraggeber:

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

Az.: 2 K 60/25

München, den 29. Mai 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.....	12
3.4 Standortverhältnisse und Böden	12
3.5 Nutzung.....	13
3.6 Erschließung	14
3.7 Schutzgebiete	14
3.8 Bauleitplanung	15
3.9 Ableitung der Grundstücksqualität	15
4 Bewertung	17
4.1 Auswahl der Bewertungsmethode	17
4.2 Allgemeines Grundstückspreisniveau.....	17
4.3 Bewertung der Fl.Nr. 1773/4, Gmkg. Holzhausen a. Starnberger See	25
5 Zusammenfassung.....	27

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. 1773/4, Gemarkung Holzhausen a. Starnberger See**, beauftragt. Hierbei soll gemäß dem Beschluss vom 13.10.2025 der **Verkehrswert zu aktuellen Wertverhältnissen** ermittelt werden.

Die Bewertung des Flurstücks erfolgt arbeitsteilig mit dem Forstsachverständigen Herrn Alois Schambeck.¹ Herr Schambeck wird hierfür die Bewertung der bewaldeten Teilflächen des Flurstücks Fl.Nr. 1773/4 übernehmen. Der Unterzeichner wird die gegenständliche Grünlandteilfläche der Fl.Nr. 1773/4 begutachten und das Ergebnis des Forstsachverständigen zur Gesamtbewertung nur nachrichtlich übernehmen.

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

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

- Grundbuch von Holzhausen (Bl. 1425), Amtsgericht Wolfratshausen, Erstellungsdatum nicht ersichtlich,
- BayernAtlas-plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung,
- einschlägige Fachliteratur (wird an entsprechender Stelle zitiert).

¹ von der Regierung der Oberpfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Waldbewertung, forstliche Schadensgutachten und Einzelbaumbewertung; Aufsichtsbehörde: IHK Regensburg für Oberpfalz/Kehlheim

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 (BauGB²) und in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV³) 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.“

² BauGB – Baugesetzbuch i.d.F. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

³ 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 der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“

Vor Inkrafttreten der ImmoWertV am 01.07.2010 wurden in der damals geltenden Wertermittlungsverordnung (WertV)⁴ 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.

⁴ 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.⁵

Auch in der amtlichen Begründung der ImmoWertV wird bezüglich einer Differenzierung der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ klargestellt:⁶

„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. ortsfern 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 Geländeprofiles, 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 oder 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.

⁵ 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.

⁶ 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. 1773/4 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. 850 m,
- ins Zentrum der Gemeinde Münsing (Rathaus) ca. 10 km,
- zur östlich gelegenen Bundesstraße B 11 ca. 12 km,
- zur westlich gelegenen Bundesstraße B 2 ca. 16 km,
- zum Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen ca. 28 km,
- ins Zentrum der Landeshauptstadt München (Marienplatz) ca. 44 km.

Die Gemeinde Münsing befindet sich östlich des Starnberger Sees. Die unweit entfernten Städte Geretsried, Penzberg und Wolfratshausen übernehmen jeweils die Funktionen eines Mittelzentrums.⁷ Die Einwohnerzahl der Gemeinde Münsing ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich auf knapp 4.400 Personen gestiegen.⁸

⁷ 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

⁸ 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.⁹

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.¹⁰ Die Umsatzsteuerstatistik weist rd. 400 Steuerpflichtige aus.

Die Arbeitslosenquote beträgt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen etwa 2,4 % und liegt damit leicht unter dem bayerischen Mittel von ca. 4,0 %.¹¹ 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 und 5, abgebildet. Sie ist wie folgt zu charakterisieren:

- Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich zwischen der Ortschaft Sankt Heinrich und der Autobahnzufahrt „Seeshaupt“ der Bundesautobahn A 95.

⁹ 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.

¹⁰ verarbeitendes Gewerbe sowie Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden mit im Allg. 20 oder mehr Beschäftigten, landwirtschaftliche Betriebe, Bauhauptgewerbe, Beherbergungsbetriebe

¹¹ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FAMILIE, ARBEIT UND SOZIALES: Arbeitsmarktpolitik. Aktuelles. Bayerns Arbeitsmarkt im Mai 2026; URL: <https://www.stmas.bayern.de/arbeit/index.php>

- Dort befindet sich das gegenständliche Grundstück zwischen dem nördlich gelegenen Forstgebiet „Karnifflholz“ und dem südlich gelegenen „Fürsten-Nonnenwald“.
- Die Fl.Nr. 1773/4 kartiert dort gelegen nördlich der Staatsstraße ST 2064.
- Das nähere Umfeld ist überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen 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.¹²

Tabelle 1: Grundbuchdaten

Fl.Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
Gemarkung Holzhausen		
1773/4	Nähe ST 2064, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche	7.492 m ²

Quelle: Eigene Darstellung gem. Grundbuch von Holzhausen, Bl. 1425, Erstellungsdatum nicht ersichtlich

In der Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen verzeichnet:

Vorkaufsrecht

In Abteilung II wird folgendes Vorkaufsrecht wiedergegeben:

„Vorkaufsrecht für zwei Verkaufsfälle für Georg Blöckner, geb. am 21.08.1950; gemäß Bewilligung vom 29.07.1988 [...]; eingetragen am 17.02.1994 und hierher übertragen am 15.05.2013.“

¹² Auf dem vorliegenden Grundbuchauszug wird das Erstellungsdatum nicht richtig 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 Anpassungen in der Begutachtung notwendig.

Das Vorkaufsrecht bezieht sich auf die BVNr. 3 des Grundbuchs von Holzhausen, welche anschließend nach Zerlegung in zwei Flurstücke (u.a. Fl.Nr. 1773/4) unter BVNr. 5 neu vorgetragen wurde. Eine Anpassung des Vorkaufsrechts im Grundbuch unterblieb augenscheinlich.

Dem Unterzeichner liegen keine Bewilligungsurkunde bzw. einschlägige Unterlagen vor, aus denen sich fundierte Informationen hinsichtlich des gegenständlichen Vorkaufsrechts ergeben.

Da Vorkaufsrechte in der Regel jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Kaufpreis besitzen, wird in der vorliegenden Bewertung das Vorkaufsrecht dem Prinzip der Vorsicht folgend nicht näher betrachtet.

Geh- und Fahrrechte

In Abteilung II werden ferner folgende Grunddienstbarkeiten wiedergegeben:

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 1773; gemäß Bewilligung vom 16.05.2011 [...]; eingetragen am 15.05.2013.“ sowie

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 1773/3; gemäß Bewilligung vom 16.05.2011 [...]; eingetragen am 15.05.2013.“

Die beiden Grunddienstbarkeiten beziehen sich ebenfalls auf die BVNr. 3 des Grundbuchs, welche anschließend nach Zerlegung in zwei Flurstücke (u.a. Fl.Nr. 1773/4) unter BVNr. 5 neu vorgetragen wurde. Eine Anpassung beider Grunddienstbarkeiten im Grundbuch unterblieb augenscheinlich.

Dem Unterzeichner liegen keine Bewilligungsurkunde bzw. einschlägige Unterlagen vor, aus denen sich fundierte Informationen hinsichtlich der gegenständlichen Grunddienstbarkeiten ergeben.

Nach Sichtung des Luftbilds des BayernAtlas plus ist jedoch mit Blick auf die Lage der begünstigten Flurstücke anzunehmen, dass sich die o.g. Grunddienstbarkeiten auf das gegenständliche Bewertungsobjekt beziehen. Am Ortstermin konnte sich der Unterzeichner hierzu einen Eindruck über die konkrete Situation verschaffen. Die beiden begünstigten Flurstücke befinden sich unmittelbar nördlich bzw. nordwestlich des Bewertungsobjekts. Die Durchführung des Geh- und Fahrrechts erfolgt vermutlich über den westlichen Bereich der Grünlandfläche von Fl.Nr. 1773/4, ausgehend der Staatsstraße 2064

in Richtung Norden. Der Unterzeichner geht daher von entsprechenden Verhältnissen aus.¹³

Wird die Durchführung des Geh- und Fahrrechts in diesem Bereich der Grünlandfläche angenommen, kann von einer Wegelänge von grob etwa 75 m ausgegangen werden.¹⁴ Unterstellt man eine Wegebreite von etwa 3 m, würde sich eine beanspruchte Fläche von etwa 225 m² ergeben.

Anordnung der Zwangsversteigerung

In Abteilung II ist ferner die Anordnung der Zwangsversteigerung des gegenständlichen Flurstücks eingetragen.

Die Abteilung III des Grundbuchs ist lastenfrei.

3.3 Grundstücksform und Relief

Das gegenständliche Flurstück Fl.Nr. 1773/4 verfügt über eine regelmäßige Grundstücksform (vgl. Anlage 1, Blatt 5). Die an der Staatsstraße gelegene Seite besitzt eine Länge von etwa 100 m, während die Grundstückstiefe der Fl.Nr. 1773/4 im Mittel auf etwa 75 m bemessen werden kann.¹⁴

Die Grünlandteilfläche ist durch die östlich bzw. westlich gelegenen Waldteilflächen unregelmäßig geformt und verfügt über deutliche Aus- bzw. Einbuchtungen.

Das Gelände der Grünlandteilfläche weist ein unebenes Relief auf, mit beispielsweise Steigungen von etwa 6 % in Richtung Südosten (vgl. Anlage 1, Blatt 6).

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

¹³ Sollte sich hierzu eine Abweichung ergeben, sind umfassende Anpassungen notwendig.

¹⁴ nach eigenen planimetrischen Ausmessungen

dem Fünfseenland zugeordnet werden. Die Region kennzeichnet sich vor allem durch das Ammer-Loisach-Hügelland und eine Grundmoränenlandschaft mit welliger Topographie sowie den langgestreckten Gletscherzungenbecken (Ammersee bzw. Starnberger See).¹⁵

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.¹⁶

Nach der Übersichtsbodenkarte befindet sich das Flurstück mehrheitlich in einem Bereich mit einem „Bodenkomplex: Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig“. Der südöstliche Bereich des Flurstücks kartiert hingegen in Gebieten mit „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“.

Nach den vorliegenden Ergebnissen wurde im Wesentlichen der landwirtschaftliche Teilbereich des Grundstücks von der amtlichen Bodenschätzung erfasst (vgl. Anlage 1, Blatt 7). Demnach liegt ein Tonboden mit leicht unterdurchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit vor (Klassifizierung BodSchätzG¹⁷: TIIB3 39/29).

3.5 Nutzung

Die Bewirtschaftung der Fl.Nr. 1773/4 kann in eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterteilt werden. Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen umfasst die westliche Forstfläche von Fl.Nr. 1773/4 eine Flächengröße von etwa 1.300 m². Die östliche Forstfläche kann auf eine Fläche von 1.250 m² bemessen werden. Die beiden Teilflächen werden vom Forstsachverständigen bewertet. Die restliche Fläche umfasst eine rechnerische Größe von 4.942 m² und wird im Rahmen der landwirtschaftlichen Produktion als Grünlandfläche genutzt.

¹⁵ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): Fünfseenland. <https://www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/gliederung/doc/53.pdf>

¹⁶ AGRARMETEOROLOGIE BAYERN (Hrsg.): Wetterstation Attenkam (672 m); verfügbare Jahre 2016, 2018 - 2025 (Temperatur) sowie 2016, 2018, 2019, 2022 - 2025 (Niederschlag).

¹⁷ 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)

Sie wird zusammen mit benachbarten, nicht bewertungsgegenständlichen Flurstücken als zusammenhängender Grünlandschlag genutzt (vgl. Anlage 2). Innerhalb der Grünlandteilfläche konnten am Ortstermin stellenweise feuchte bzw. frische Bereiche im Grünland sowie Schäden an der Grasnarbe festgestellt werden (vgl. Anlage 2, Blatt 7).

Am Ortstermin konnte im zentral nördlichen Bereich ein unbewirtschafteter, feuchter bzw. frischer Bereich mit höherem Grasbewuchs festgestellt werden (vgl. Anlage 2, Blatt 8). Ferner konnte ausgehend von dem unbewirtschafteten Bereich ein kleines Fließgewässer in der Ausprägung eines Rinnsals festgestellt werden (vgl. Anlage 2, Blatt 9). Das Fließgewässer verläuft von Ost nach West und teilt die Grünlandteilfläche in zwei ungleiche Hälften. Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen umfasst der unbewirtschaftete Teilbereich sowie das Rinnsal eine Fläche von etwa 200 m².

3.6 Erschließung

Nach den Ergebnissen des Ortstermins sowie nach der Darstellung des Luftbildes des BayernAtlas plus befindet sich das Flurstück nördlich der Staatsstraße 2064. Im südwestlichen Bereich des Flurstücks befindet sich hierzu eine Einfahrt, welche über ein schmalförmiges Grundstück Zugang zur Staatsstraße ST 2064 ermöglicht. Das gegenständliche Flurstück ist somit an das hiesige Wege- und Straßennetz angeschlossen und kann von dort aus betreten werden.¹⁸

3.7 Schutzgebiete

Nach der im BayernAtlas-plus hinterlegten Information ist auf dem gegenständlichen Grundstück eine Biotopfläche vorhanden (vgl. Anlage 1, Blatt 8). Das Biotop „Feuchtwald östlich St. Heinrich an der Staatsstr. 2064“ verfügt über die Biotopteilflächen-Nr.: 8134-0051-001. Als Hauptbiotoptyp wird „Sonstiger Feuchtwald (incl. degenerierte Moorstandorte) (80 %)“ angegeben. Ein weiterer Biotoptyp ist „Großseggenried (20 %)“.

¹⁸ Die rechtliche Situation (Wegerechte, etc.) wurde vom Unterzeichner nicht untersucht.

Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen umfasst der auf der Grünlandfläche befindliche Biotopanteil eine Fläche von insgesamt etwa 350 m².

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. 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 Auskünfte des Bauamts der Gemeinde Münsing vor.

Demnach ist die gegenständliche Grünlandteilfläche im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mehrheitlich als „**Fläche für die Landwirtschaft**“ dargestellt. Abweichend wird ein Teilbereich als „**Wald mit besonderer Wirkung auf die Gesamtökologie**“ dargestellt.

Außerdem hat der Unterzeichner die Auskunft von der Gemeinde Münsing erhalten, dass kein Bebauungsplan für das gegenständliche Flurstück vorhanden ist. Auch seien keine Intensionen der Gemeinde zur Überplanung vorhanden.

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 bewertungsgegenständlichen Grünlandteilfläche aus der Fl.Nr. 1773/4, Gmkg. Holzhausen a. Starnberger See, wesentlich:

- Das nähere Umfeld ist überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.
- Die Fläche befindet sich im baurechtlichen Außenbereich.

- Der FNP stellt den Bereich als „**Fläche für die Landwirtschaft**“ bzw. als „**Wald mit besonderer Wirkung auf die Gesamtökologie**“ dar.
- Es bestehen keine verbindliche Bauleitplanung oder darauf gerichtete Planungen.

Die bewertungsgegenständliche Grünlandteilfläche aus Fl.Nr. 1773/4 ist somit als „**Fläche der Landwirtschaft**“ i.S. von § 3 ImmoWertV zu qualifizieren.

4 Bewertung

Wie in Abschnitt 1 beschrieben, erfolgt die Bewertung des Flurstücks arbeitsteilig mit dem Forstsachverständigen Herrn Alois Schambeck. Dabei wird der Unterzeichner im Folgenden die gegenständliche Grünlandteilfläche der Fl.Nr. 1773/4 begutachten und zur Gesamtbewertung des Flurstücks die Ergebnisse des Forstsachverständigen nur nachrichtlich übernehmen.

4.1 Auswahl der Bewertungsmethode

Zu bewerten ist eine unbebaute Fläche. Wie in Abschnitt 2 erläutert, ist der Verkehrswert von unbebauten Flächen 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) erfragt werden.

Als Bewertungsgrundlage hat der Unterzeichner deshalb von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bereich der Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen und Weilheim-Schongau Kaufpreise für Grünland 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 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.¹⁹ Die Beschreibung der Vergleichsgrundstücke erfolgt somit nur in anonymisierter Form.

Tabelle 2: Kaufpreise

lfd. Nr.	Datum	Fläche m²	Preis €/m²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Beuerberg (TÖL)					
1	12 / 24	6.410	8,58	Gr, geringf. W; Flst. mehrteilig; überw. langgestreckt geformt; Hanglage; Waldrandlage	29 - 38
Gemarkung Degerndorf (TÖL)					
2	08 / 24	20.988	20,00	Gr; geringf. W; ann. regelmäßig geformt; Hanglage; Waldrand	51
3	10 / 25	29.739	21,00	Gr; ann. regelmäßig geformt; Hanglage	52
Gemarkung Eurasburg (TÖL)					
4	11 / 23	113	8,70	Gr; Teilflächenverkauf; Hochwassergefahr	45
Gemarkung Herrnhäusen (TÖL)					
5	04 / 23	38.471	10,00	Gr; unregelmäßig geformt; Hanglage; Waldrand; Biotop; Leitungsrecht	28 - 49
Gemarkung Holzhausen a. Starnberger See (TÖL)					
6	12 / 25	3.867	9,05	Gr; benachbarte Flste; insg. langgestreckt geformt; Hanglage; Ortsrandlage; Feldgehölze; Leitungsrecht	36
Gemarkung Iffeldorf (WH)					
7	08 / 24	3.410	2,93	Gr; langgestreckt geformt; Hanglage; Feldgehölz; Trinkwasserschutzgebiet	32
Gemarkung Münsing (TÖL)					
8	08 / 24	4.000	10,00	Gr; langgestreckt geformt; Hanglage	42 - 50
9	05 / 25	17.066	10,00	Gr; langgestreckt geformt; Hanglage; Waldrandlage; geringf. Biotop	46
Gemarkung Penzberg (WH)					
10	04 / 23	1.977	151,75	Gr; unregelmäßig geformt; ann. eben; Ortsrandlage; Waldrandlage	38 - 42
11	04 / 25	2.271	9,00	Gr; vermutl. Teilflächenverkauf; Lage der Teilfläche unbekannt	-
Gemarkung Seeshaupt (WH)					
12	06 / 24	2.380	6,97	Gr; langgestreckt geformt; eben; Ortsrandlage; Feldgehölz	43
Gemarkung Seeshaupt, Magnetsried (WH)					
13	03 / 23	40.809	10,98	Gr; mehrere Flste; Flste mehrteilig; unregelmäßig geformt; Hanglage; KP vom GAA bereinigt (Waldrand); Biotope; Feldgehölze	8 - 42

Quelle: Eigene Darstellung gem. der Auskunft der Gutachterausschüsse Bad Tölz-Wolfratshausen und Weilheim-Schongau

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

¹⁹ 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)

„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 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; 2; 5; 9 und 10

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 jeweiligen Waldrands eine Korrektur um + 11 % (lfd. Nrn. 1 und 2), + 4 % (lfd. Nr. 5), + 7 % (lfd. Nr. 9) bzw. + 3 % (lfd. Nr. 10) vor.

- KP mit der lfd. Nrn. 1; 2; 6; 7; 12 und 13

Die o.g. lfd. Nrn. verfügen über einen wesentlichen Anteil an **Feldgehölzen**, welche in der Regel über einen geringeren Wert als Grünlandflächen besitzen. Der Unterzeichner korrigiert die Kaufpreise mit einer Anpassung von + 15 % (lfd. Nr. 1), + 2 % (lfd. Nr. 2), + 11 % (lfd. Nr. 6), + 3 % (lfd. Nr. 7), + 16 % (lfd. Nr. 12) bzw. + 13 % (lfd. Nr. 13).

- KP mit der lfd. Nr. 7

Der Unterzeichner hat ein **Trinkwasserschutzgebiet** auf dem beschriebenen Grundstück festgestellt. Zur Sicherstellung der Trinkwasserqualität bedarf es in der Regel weitgehender Einschränkungen. So können beispielsweise die Düngung sowie der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel verboten werden.

In der Regel erzielen geschützte Flächen geringere Kaufpreise auf dem gesunden Bodenmarkt. Der Unterzeichner korrigiert daher die oben genannte lfd. Nr. dem Prinzip der Vorsicht folgend mit einer Anpassung von + 20 %.

- KP mit der lfd. Nr. 4

Aufgrund der Nähe zu einem Gewässer ist regelmäßig mit **Hochwasser** zu rechnen. Der Unterzeichner nimmt zur Korrektur des Werteinflusses einen Zuschlag von + 20 % vor.

- KP mit der lfd. Nrn. 5 und 13

Hier sind **Biotope** kartiert. Auf dem gesunden Grundstücksmarkt werden aufgrund damit verbundener Nutzungseinschränkungen geringere Kaufpreise gezahlt.

Aus diesem Grund nimmt der Unterzeichner mit Blick auf den Umfang des jeweiligen Biotops eine Korrektur um + 5 % (lfd. Nr. 5) bzw. um + 6 % (lfd. Nr. 13) vor.

- KP mit der lfd. Nrn. 5 und 6

Der Gutachterausschuss hat in der übersandten Kaufpreissammlung bei den jeweiligen lfd. Nrn. auf vorhandene **Dienstbarkeiten** (Leitungsrechte) hingewiesen. Da Lage und Umfang der Leitungen nicht bekannt sind, berücksichtigt der Unterzeichner die rechtlichen Einschränkungen mit einer pauschalen Wertberichtigung von + 1 %.

- KP mit der lfd. Nrn. 4 und 11

Bei den vorliegenden Kaufpreisen handelt es sich um **Teilflächenverkäufe**. Aufgrund der unbekannten Lagen der Teilflächen im jeweiligen Gesamtgrundstück, sondert der Unterzeichner die vorliegenden Kaufpreise aus der weiteren Analyse aus.

- KP mit der lfd. Nr. 7

Im vorliegenden Fall wurde der Kaufpreis vom Gutachterausschuss bezüglich eines Waldrandes korrigiert. Der Unterzeichner konnte jedoch im Luftbild des BayernAtlas plus keinen Waldrand feststellen. Der Unterzeichner korrigiert daher den Kaufpreis um die Berichtigung des Gutachterausschusses.

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 STATISTIK zu nennen.²⁰ In Abbildung 1 sind die Verläufe der ermittelten Durchschnittspreise für landwirtschaftliche Nutzflächen für den Zeitraum 2015 bis 2024 für die Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen und Weilheim-Schongau sowie für den Regierungsbezirk Oberbayern dargestellt.

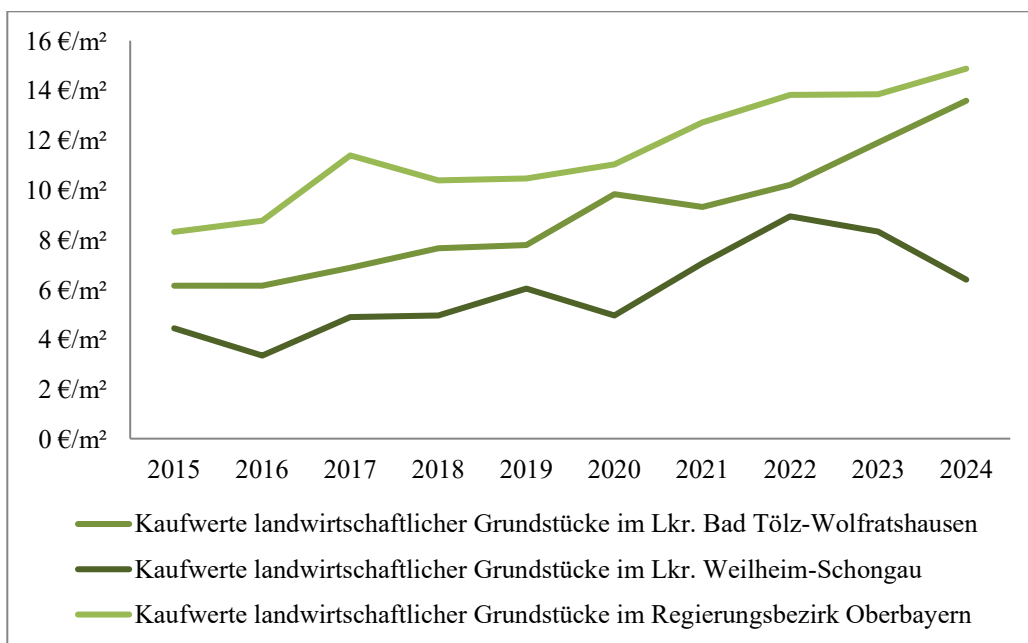


Abbildung 1: Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in den Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen und Weilheim-Schongau sowie im Regierungsbezirk Oberbayern im Zeitraum 2015 bis 2024

²⁰ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (Hrsg.): Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern. Reihe M 17 j, div. Jg.

Quelle: Eigene Darstellung gem. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (Hrsg.): Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern. Reihe M 17 j, div. Jg.

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

Mit Blick auf die Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen konnte im gesamten Betrachtungszeitraum ein Anstieg um + 9 % p.a. (Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen), + 4 % p.a. (Landkreis Weilheim-Schongau) bzw. um + 7 % p.a. (Regierungsbezirk Oberbayern) festgestellt werden. In den letzten fünf Jahren bis 2022 sind die Preise dann um + 7 % p.a. (Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen sowie Regierungsbezirk Oberbayern) bzw. um + 16 % p.a. (Landkreis Weilheim-Schongau) gestiegen.

Allgemein hat sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt seit Mitte 2022 stark geändert. Aufgrund der geänderten Zinspolitik der EZB, einem historisch starken Anstieg der Inflation, stark steigender Lebenshaltungskosten und der schwierigen Lage auf dem Weltmarkt ergaben sich oftmals unvorhersehbare Unsicherheiten.

Für landwirtschaftliche Grundstücke kann im Zeitraum 2022 bis 2024 aus der o.g. Statistik des BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR STATISTIK ein Preisanstieg um + 15 % p.a. (Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen) bzw. um + 4 % p.a. (Regierungsbezirk Oberbayern) festgestellt werden, während im gleichen Zeitraum für den Landkreis Weilheim-Schongau ein deutlicher Preisrückgang in Höhe von - 15 % p.a. zu verzeichnen war.

Ob es sich hierbei tatsächlich um sich verfestigende Tendenzen 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 dennoch von sich **nachhaltig verändernden Wertverhältnissen im Sinne des § 9 ImmoWertV** aus und nimmt eine Indexierung der Kaufpreise vor. In der Gesamtschau wird für landwirtschaftliche Nutzflächen hierbei ein Preisanstieg von + 8 % p. a. zugrunde gelegt.

Vergleichspreise

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

Tabelle 3: Vergleichspreise

lfd. Nr.	Datum	Fläche m²	Preis €/m²	Nutzung, Lage, sonstiges (A = Ackerland; Gr = Grünland)	Bonität (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Gemarkung Beuerberg (TÖL)					
1	12 / 24	6.410	12,21	Gr, geringf. W; Flst. mehrteilig; überw. langgestreckt geformt; Hanglage; Waldrandlage	29 - 38
Gemarkung Degerndorf (TÖL)					
2	08 / 24	20.988	25,91	Gr; geringf. W; ann. regelmäßig geformt; Hanglage; Waldrand	51
3	10 / 25	29.739	21,96	Gr; ann. regelmäßig geformt; Hanglage	52
Gemarkung Eurasburg (TÖL)					
4	11 / 23	113	8,70	Gr; Teilflächenverkauf; Hochwassergefahr	45
Gemarkung Herrnhäusen (TÖL)					
5	04 / 23	38.471	13,98	Gr; unregelmäßig geformt; Hanglage; Waldrand; Biotop; Leitungsrecht	28 - 49
Gemarkung Holzhausen a. Starnberger See (TÖL)					
6	12 / 25	3.867	10,48	Gr; benachbarte Flste; insg. langgestreckt geformt; Hanglage; Ortsrandlage; Feldgehölze; Leitungsrecht	36
Gemarkung Iffeldorf (WH)					
7	08 / 24	3.410	4,15	Gr; langgestreckt geformt; Hanglage; Feldgehölz; Trinkwasserschutzgebiet	32
Gemarkung Münsing (TÖL)					
8	08 / 24	4.000	11,44	Gr; langgestreckt geformt; Hanglage	42 - 50
9	05 / 25	17.066	11,56	Gr; langgestreckt geformt; Hanglage; Waldrandlage; geringf. Biotop	46
Gemarkung Penzberg (WH)					
10	04 / 23	1.977	198,16	Gr; unregelmäßig geformt; ann. eben; Ortsrandlage; Waldrandlage	38 - 42
11	04 / 25	2.271	9,00	Gr; vermutl. Teilflächenverkauf; Lage der Teilfläche unbekannt	-
Gemarkung Seeshaupt (WH)					
12	06 / 24	2.380	9,38	Gr; langgestreckt geformt; eben; Ortsrandlage; Feldgehölz	43
Gemarkung Seeshaupt, Magnetsried (WH)					
13	03 / 23	40.809	16,78	Gr; mehrere Flste; Flste mehrteilig; unregelmäßig geformt; Hanglage; KP vom GAA bereinigt (Waldrand); Biotope; Feldgehölze	8 - 42

Quelle: Eigene Darstellung gem. der Auskunft der Gutachterausschüsse Bad Tölz-Wolfratshausen und Weilheim-Schongau

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 ein Vergleichspreis (lfd.Nr. 10) als Extremwerte i. S. eines sehr hohen 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
Grünland (Ø 16.714 m ² ; Bonität ca. 40)	13,79 €/m ²	4,15 €/m ² bis 25,91 €/m ²

Quelle: Eigene Darstellung

Bodenrichtwert

Ergänzend zu der Vergleichspreisanalyse greift der Unterzeichner auf den Bodenrichtwert zurück. Hierzu liegt folgende Auskunft des Gutachterausschusses Bad Tölz-Wolfratshausen vor:

Im Bereich des Bewertungsobjektes wird für Grünlandflächen mit einer Grünlandzahl von 20 - 39 Punkten zum 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von 9,10 €/m² ausgewiesen. Nimmt man wie bei den Vergleichspreisen eine Wertentwicklung von + 8 % p.a. an, errechnet sich ein auf aktuelle Verhältnisse korrigierter Bodenrichtwert von

$$9,10 \text{ €/m}^2 \times 1,08^{29/12} = 10,96 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet } \mathbf{11,00 \text{ €/m}^2}.$$

4.3 Bewertung der Fl.Nr. 1773/4, Gmkg. Holzhausen a. Starnberger See

Wie in den Abschnitt 3.9 festgestellt, handelt es sich bei der Teilfläche um „Fläche der Landwirtschaft“ nach § 3 ImmoWertV. Die in Abschnitt 3 beschriebenen Merkmale sind mit Blick auf die in Abschnitt 4.2 untersuchten Vergleichswerte wie folgt zu bewerten:

- Ausgehend vom Mittel der Vergleichspreise legt der Unterzeichner einen Wertansatz in Höhe von rd. 14,00 €/m² zugrunde.
- Die gegenständliche Teilfläche wird als Grünland genutzt. Der Teilbereich (4.942 m²) ist kleiner als das Mittel der Vergleichswerte für Grünland (16.714 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 ist hier zu beachten, dass die Vergleichsflächen für Grünland deutlich größer sind als die gegenständliche Grünlandteilfläche. Deshalb ergeben sich deutliche Größennachteile gegenüber dem Mittel der Vergleichspreise für Grünland. Der Unterzeichner geht von einer Wertkorrektur von - 8 % aus.

- Die Bodengüte mit 29 Bodenpunkten liegt deutlich unter dem Mittel der Vergleichswerte. In diesem Zusammenhang sind auch die frischeren Bereiche im Grünland zu berücksichtigen. Die Formgebung scheint leicht nachteiliger zu sein, während das Relief in groben Zügen mit dem Mittel der Vergleichspreise übereinstimmt. In einer Gesamtschau erachtet der Unterzeichner einen Wertabschlag von - 5 %.
- Auch der unbewirtschaftete Bereich mit höherem Grasbewuchs sowie der Verlauf eines kleinen Fließgewässers ist nachteilig für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, zumal die gegenständliche Grünlandteilfläche ferner in zwei ungleiche Hälften unterteilt wird. Eine Einschätzung kann im vorliegenden Fall nur in großen Zügen getroffen werden. Nach der langjährigen Erfahrung des Unterzeichners wird von einem Abschlag in Höhe von etwa - 5 % ausgegangen.

- Für die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Geh- und Fahrrechte kann der Unterzeichner mit Blick auf die gegebene Situation lediglich einen pauschalen Wertabschlag vornehmen. Wird eine beanspruchte Fläche von etwa 225 m² angenommen, geht der Unterzeichner von einer pauschalen Korrektur in Höhe von etwa - 2 % aus.
- Hinsichtlich des bestehenden Vorkaufsrechts geht der Unterzeichner von keinem Einfluss auf den Verkehrswert aus (vgl. Abschnitt 3.2).
- Für die gegenständliche Biotopteilfläche auf der Grünlandteilfläche ist ferner ein Abschlag notwendig. Mit Blick auf den Umfang von 350 m² geht der Unterzeichner hierbei von einer Korrektur von - 3 % aus.
- Für die beiden Waldteilflächen des gegenständlichen Flurstücks wird ein Wert von insgesamt 7.500,00 € nachrichtlich aus dem beiliegenden Gutachten von Herrn Schambeck (vgl. Anlage 3) übernommen.

Es ermittelt sich ein **Verkehrswert** von

$14,00 \text{ €/m}^2 \times 0,92 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,98 \times 0,97 \times 4.942 \text{ m}^2 + 7.500,00 \text{ € (Waldanteil)}$
= 62.108,92 €, gerundet **62.000,00 €**.

5 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten war der aktuelle Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 1773/4, Gemarkung Holzhausen a. Starnberger See, zu bestimmen. Hierbei handelt es sich um eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche in der Gemeinde Münsing.

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 Grünlandteilfläche gemäß der festgestellten Grundstücksqualität ermittelt. Zur Gesamtbewertung wurden die Ergebnisse des Forstsachverständigen Herrn Alois Schambeck nachrichtlich übernommen und für die Ermittlung des Verkehrswertes der Fl.Nr. 1773/4 zugrunde gelegt.

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

62.000,00 €

fest.

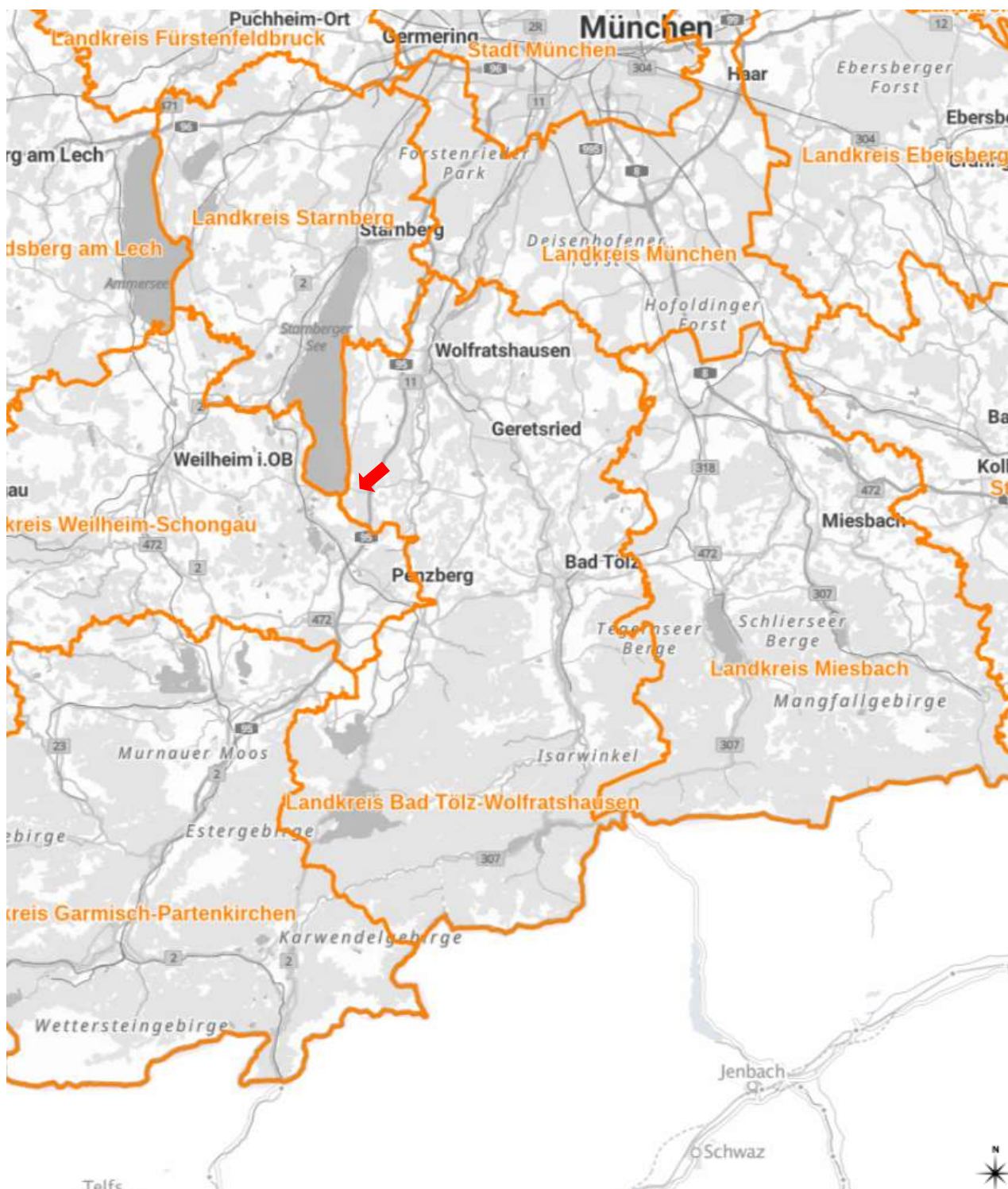
München, den 29. Mai 2026

Dr. Dieter Wenzl



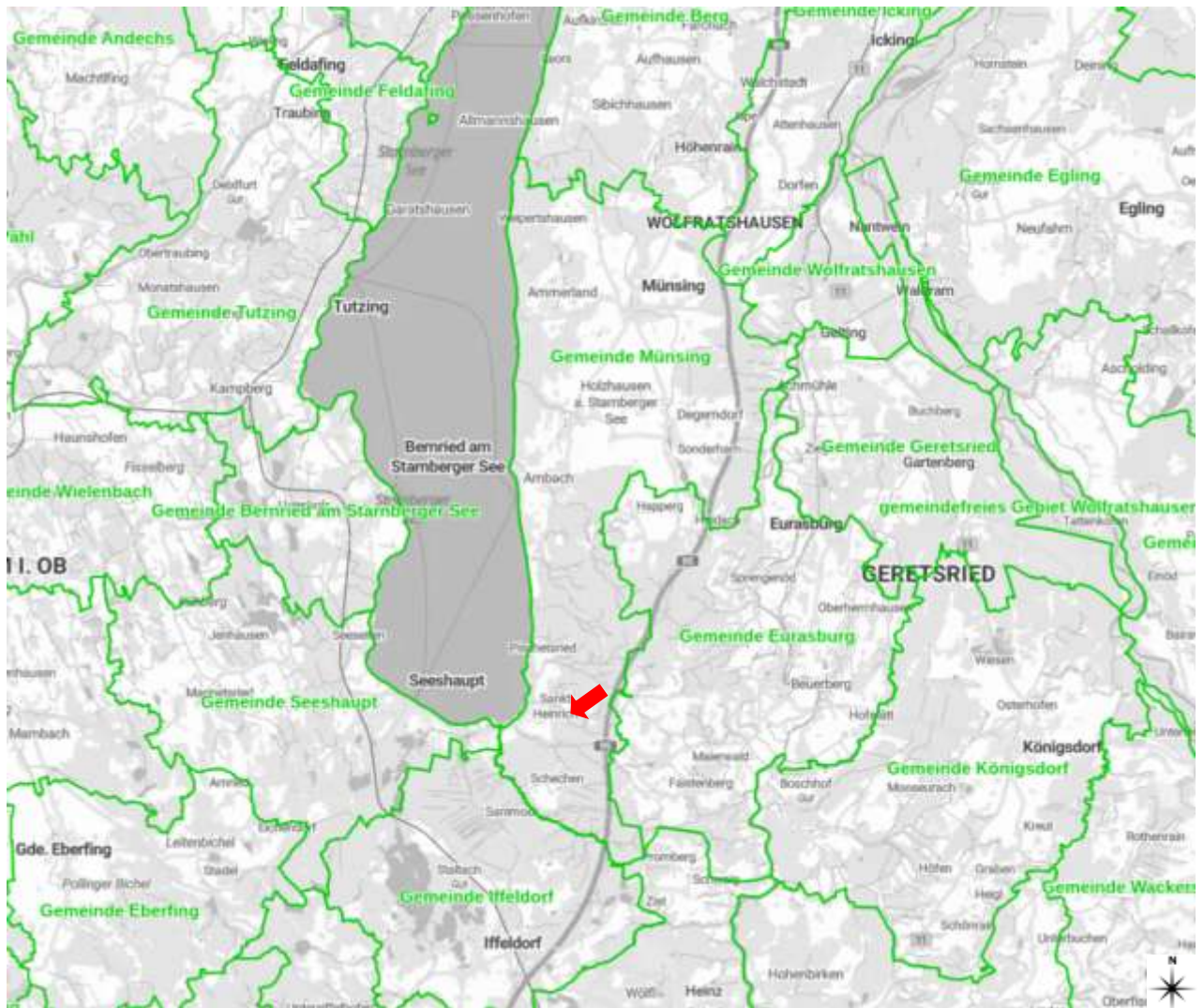
ANLAGEN

ANLAGE 1



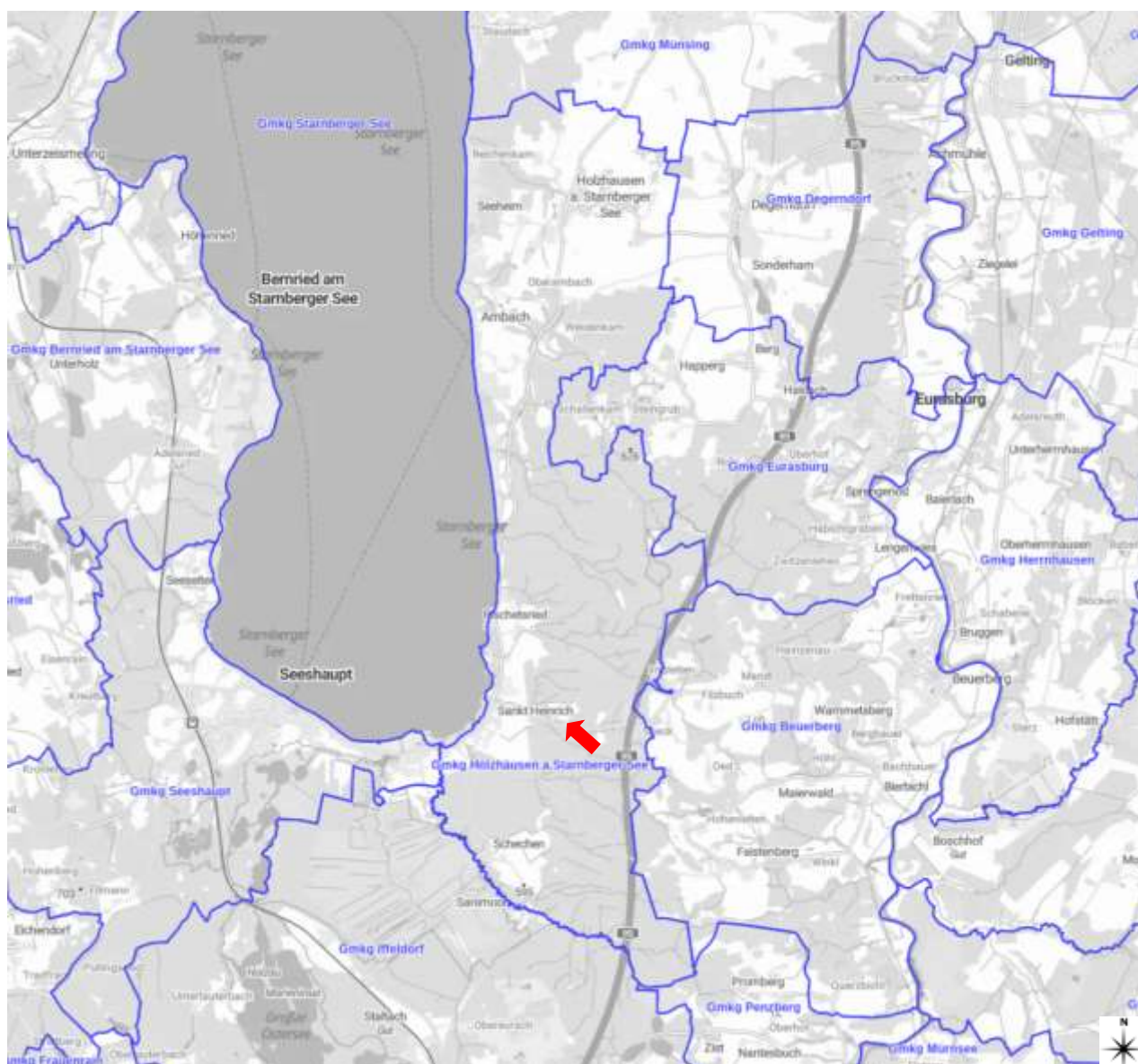
Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

- Landkreise
- ➔ Lage des Bewertungsobjekts



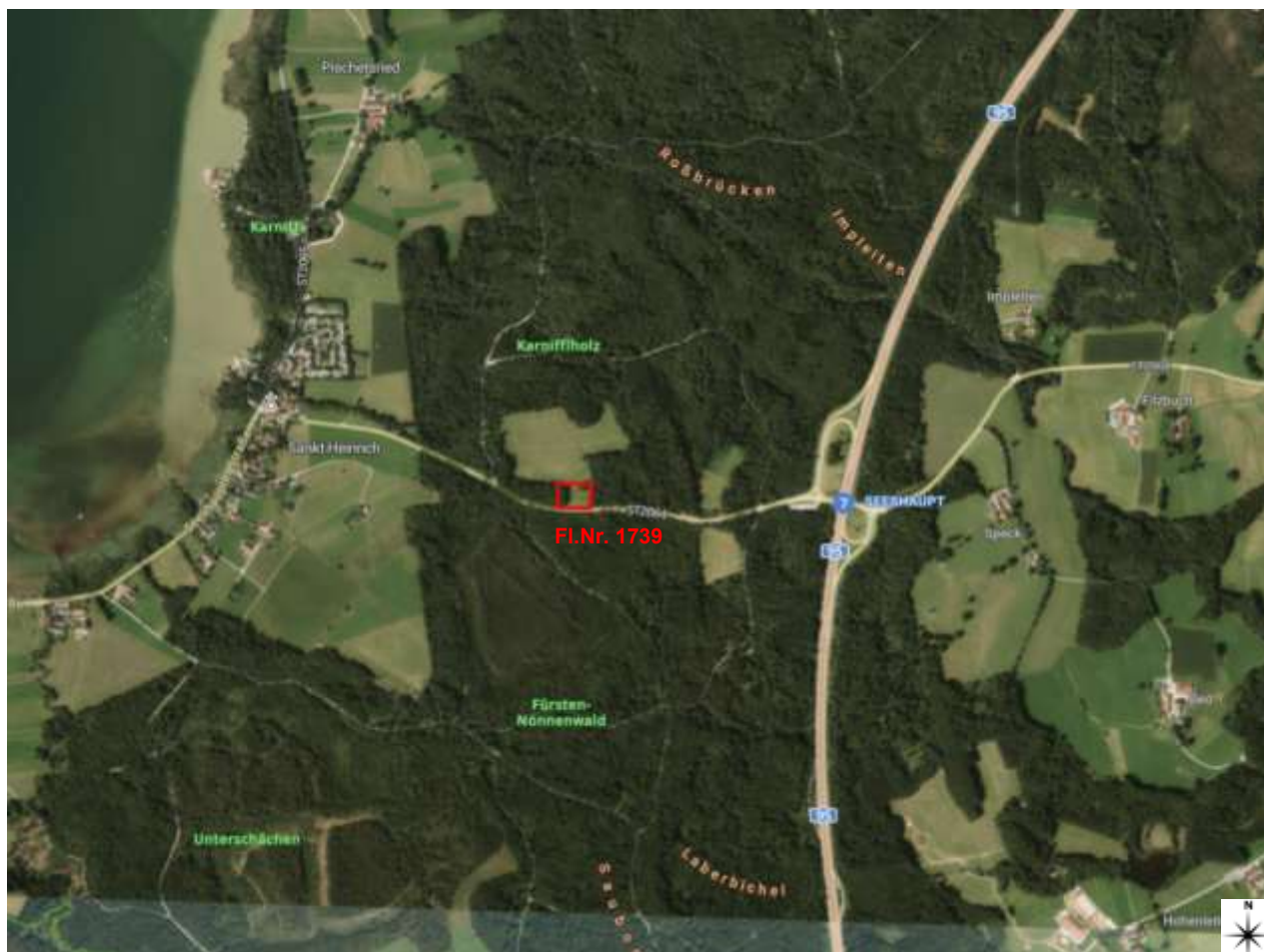
Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

- Gemeinden
- ➔ Lage des Bewertungsobjekts



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

- Gemarkungen
- ➔ Lage des Bewertungsobjekts



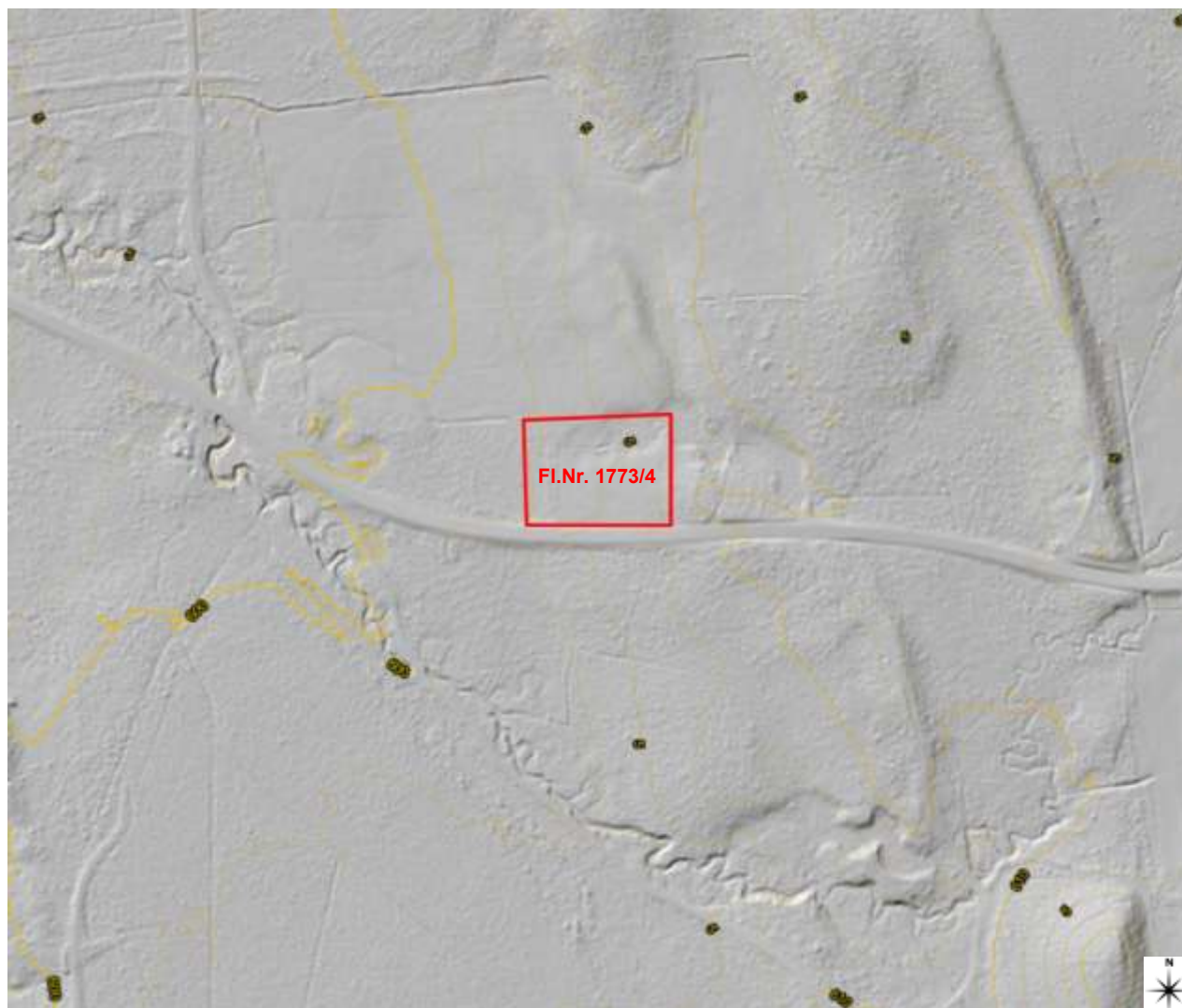
Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

 **Bewertungsobjekt**



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

 **Bewertungsobjekt**



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

 **Bewertungsobjekt**

 **Digitale Höhenlinienkarte**

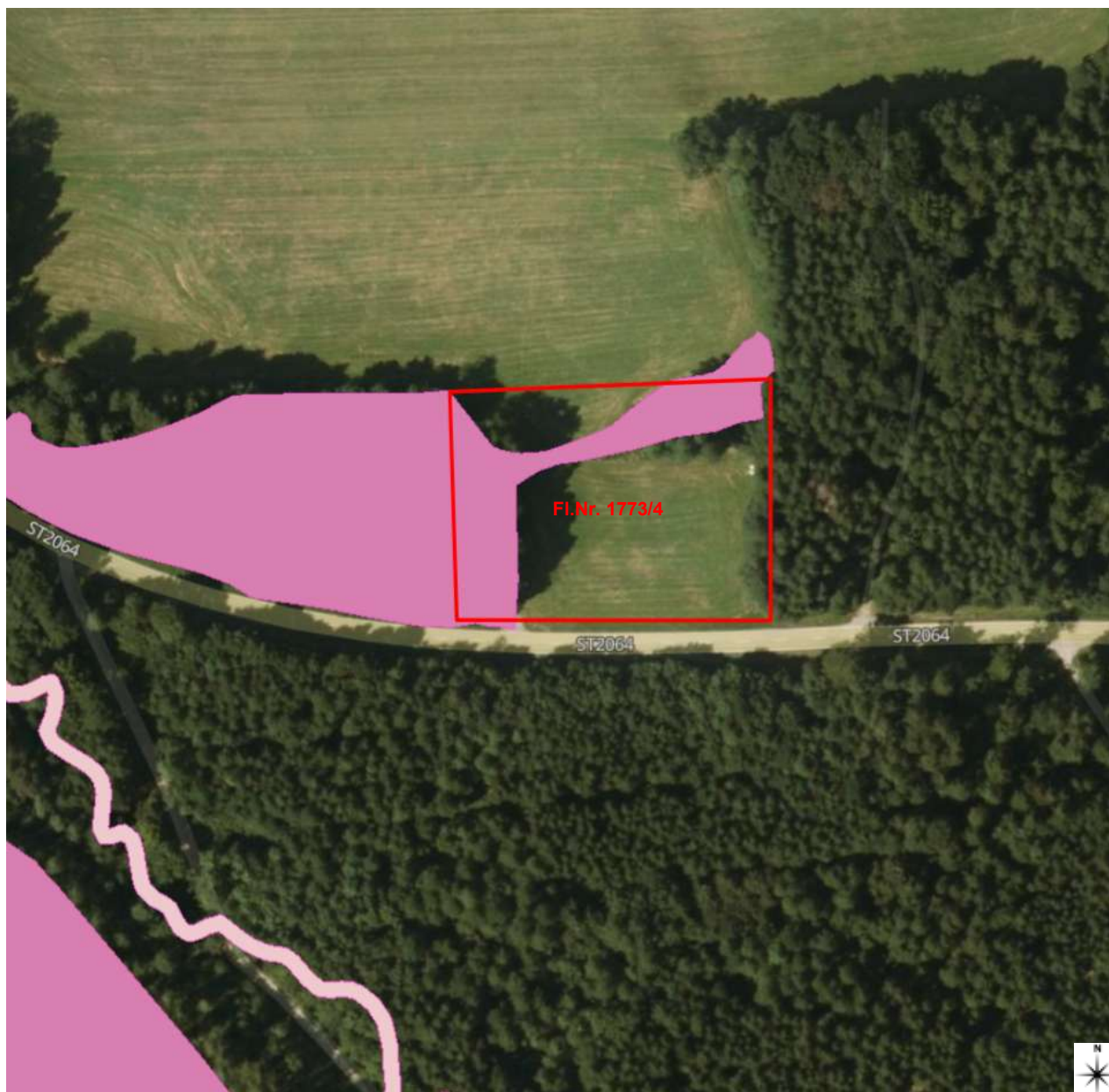


Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

 **Bewertungsobjekt**

 **Amtliche Bodenschätzung**

Für Fl.Nr. 1773/4, Gmkg. Holzhausen a.Starnberger See: Tilb3 39/29 (TF)



Grundlage: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; 02/26

 Bewertungsobjekt

 Biotopkartierung (Flachland)

Für Fl.Nr. 1773/4:

- Biotopteilflächen Nr.: 8134-0051-001
- Überschrift: Feuchtwald östlich St. Heinrich an der Staatsstr. 2064
- Hauptbiotoptyp: Sonstiger Feuchtwald (incl. degenerierte Moorstandorte) (80 %)
- Weitere Biotoptypen: Großseggenried (20 %)

ANLAGE 2



Bild 1: Ansicht FL.Nr. 1773/4, 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. 1773/4, 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 3: Ansicht FL.Nr. 1773/4, Gmkg. Holzhausen a. Starnberger See, Blick Richtung Norden
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



➡ Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 4: Ansicht FL.Nr. 1773/4, Gmkg. Holzhausen a. Starnberger See, Blick Richtung Nordwesten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



 Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 5: Ansicht FL.Nr. 1773/4, Gmkg. Holzhausen a. Starnberger See, Blick Richtung Südosten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



 Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 6: Ansicht FL.Nr. 1773/4, Gmkg. Holzhausen a. Starnberger See, Blick Richtung Osten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



 Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 7: Detailansicht der Grasnarbeschäden auf Fl.Nr. 1773/4, Gmkg. Holzhausen a. Starnberger See, Blick Richtung Nordwesten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



 Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 8: Detailansicht des unbewirtschafteten Bereichs auf FL.Nr. 1773/4, Gmkg. Holzhausen a. Starnberger See, Blick Richtung Osten
Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



 Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme



Bild 9: Detailansicht des Rinnsals auf Fl.Nr. 1773/4, Gmkg. Holzhausen a. Starnberger See, Blick Richtung Osten

Quelle: Unterzeichner, im Rahmen des Ortstermins

Auszug aus dem BayernAtlas-plus



 Standort und Blickrichtung der Fotoaufnahme

ANLAGE 3

ALOIS SCHAMBECK

von der Regierung der Oberpfalz öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für
Waldbewertung, forstliche Schadensgutachten und Einzelbaumbewertung

Büro Regensburg: Prüfeninger Str. 64A, 93049 Regensburg - Tel 0941/562768

Büro München: Schäufeleinstr. 1, 80687 München - Tel. 089/566 566

GUTACHTEN**zur Feststellung des Verkehrswertes nach § 74 a Abs. 5 ZVG**

der bewaldeten Teilfläche des im Grundbuch des Amtsgerichtes Wolfratshausen von
Holzhausen, Blatt 1425 eingetragenen Grundbesitzes

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1773/4	Nähe ST 2064, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche	0,7492 ha

im Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Verkehrswert zum Stichtag 29.05.2026:

Flurstück Teilfläche von	Verkehrswert	
	(je qm)	(ges.)
1773/4	2,93 €	7.500,00 €

AMTSGERICHT Wolfratshausen
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Az.: 2 K 60/25

Regensburg, den 29.05.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Auftrag und Unterlagen	3
1.2	Ortsbesichtigung	3
1.3	Wertermittlungstichtag	3
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen und allgemeine Ausschlüsse	3
2	OBJEKTBESCHREIBUNG.....	4
2.1	Grundbuchstand.....	4
2.1.1	Flächenstand lt. Grundbuch	4
2.1.2	Lasten, Beschränkungen (Abteilung II des Grundbuches).....	4
2.2	Lage, Erreichbarkeit, Standort.....	6
2.3	Nutzungsart.....	7
2.4	Schutzfunktionen.....	7
2.5	Waldzustand	8
3	WERTERMITTLUNGSMETHODE.....	11
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	12
4.1	Waldbestandswert.....	12
4.1.1	Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln	12
4.1.2	Ergebnis – Bestandswerte	12
4.2	Waldbodenwert	12
4.3	Verkehrswert	14

1 Grundlagen

1.1 Auftrag und Unterlagen

Mit Beschluss vom 13.10.2025 (**Az. 2 K 60/25**) wurde Herr Dr. Wenzl vom Amtsgericht Wolfratshausen – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - mit der Erstattung eines Gutachtens zur Feststellung des Verkehrswertes nach § 74 a Abs. 5 ZVG des im Grundbuch des Amtsgerichtes Wolfratshausen von Holzhausen, Blatt 1425 vorgetragenen Grundstücks **Fl.Nr. 1773/4**, Gemarkung Holzhausen beauftragt. Da der Auftrag teilweise in das Bestellungsgebiet des Unterzeichners fällt, wurde dieser mit Genehmigung des Gerichts von Herrn Dr. Wenzl zur Ermittlung des Verkehrswerts der Waldflächen hinzugezogen.

Zur Bearbeitung des Auftrags standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichtes Wolfratshausen von Holzhausen, Blatt 1425 – Ausdrucksdatum nicht ersichtlich,
- digitale Orthophotos (Luftbildaufnahmen),
- Bodenrichtwerte im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, Stichtag 01.01.2024.

1.2 Ortsbesichtigung

Zur Erstellung des Gutachtens wurde am 09.04.2026 ein Ortstermin durchgeführt.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Stichtag für die vorliegende Wertermittlung ist der **29.05.2026**.

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen und allgemeine Ausschlüsse

Feststellungen hinsichtlich des Bodens wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Bei diesem Gutachten werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Bodenverunreinigungen können nur durch ein Altlastengutachten geprüft werden. Sollten Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, empfehle ich ein Altlastengutachten anzufertigen. Untersuchungen des Bodens auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Für das Wertermittlungsobjekt wird hinsichtlich der folgenden Wertermittlung Altlastenfreiheit unterstellt. Sofern Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, wird deren Richtigkeit angenommen, soweit im Gutachten hierzu keine anders lautenden Ausführungen gemacht werden. Für den Fall des Bekanntwerdens neuer, das Ergebnis der Wertermittlung beeinflussender Erkenntnisse behält sich der Sachverständige das Recht einer nochmaligen Überprüfung des Verkehrswertes gegebenenfalls unter Beiziehung eines entsprechenden Fachsachverständigen vor.

2 Objektbeschreibung

2.1 Grundbuchstand

Dem Unterzeichner liegt ein Auszug aus dem Grundbuch vor. Demnach ergeben sich folgende Verhältnisse:

2.1.1 Flächenstand lt. Grundbuch

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1773/4	Nähe ST 2064, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche	0,7492 ha

2.1.2 Lasten, Beschränkungen (Abteilung II des Grundbuches)

In der Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen vorgetragen:

- „Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 2 K 60/25); eingetragen am 26.08.2025.“
Die Eintragung ist der Bewertungsanlass im vorliegenden Gutachten.
- „Vorkaufsrecht für zwei Verkaufsfälle für Georg Blöckner, geb. am 21.08.1950; gemäß Bewilligung vom 29.07.1988 [...]; eingetragen am 17.02.1994 und hierher übertragen am 15.05.2013.“

Dem Unterzeichner liegen hierzu keine Bewilligungsurkunde bzw. einschlägige Unterlagen vor, aus denen sich fundierte Informationen hinsichtlich des gegenständlichen Vorkaufsrechts ergeben. Da Vorkaufsrechte in der Regel keinen wesentlichen Einfluss auf den Kaufpreis besitzen, wird in der vorliegenden Bewertung das Vorkaufsrecht dem Prinzip der Vorsicht folgend nicht näher betrachtet.

- „Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 1773; gemäß Bewilligung vom 16.05.2011 [...]; eingetragen am 15.05.2013.“

sowie

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 1773/3; gemäß Bewilligung vom 16.05.2011 [...]; eingetragen am 15.05.2013.“

Die beiden Grunddienstbarkeiten beziehen sich auf die BVNr. 3 des Grundbuchs, welche anschließend nach Zerlegung in zwei Flurstücke (u.a. Fl.Nr. 1773/4) unter BVNr. 5 neu vorgetragen wurde. Eine Anpassung der Zuordnung beider Grunddienstbarkeiten unterblieb im Grundbuch augenscheinlich. Nach Sichtung des Luftbilds des BayernAtlas plus ist jedoch mit Blick auf die Lage der begünstigten Flurstücke anzunehmen, dass sich die o.g. Grunddienstbarkeiten auf das gegenständliche Bewertungsobjekt

beziehen. Der Unterzeichner geht daher von entsprechenden Verhältnissen aus.¹

Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Geh- und Fahrrechte im Bereich des als Grünland genutzten Flurstücksteils ausgeübt werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des forstwirtschaftlich genutzten Flurstücksteils ist hierdurch nicht ersichtlich, sodass die Rechte im vorliegenden Gutachten nicht gesondert wertmindernd berücksichtigt werden.

¹ Sollte es hierzu zu Abweichungen kommen, sind umfassende Anpassungen notwendig.

2.2 Lage, Erreichbarkeit, Standort

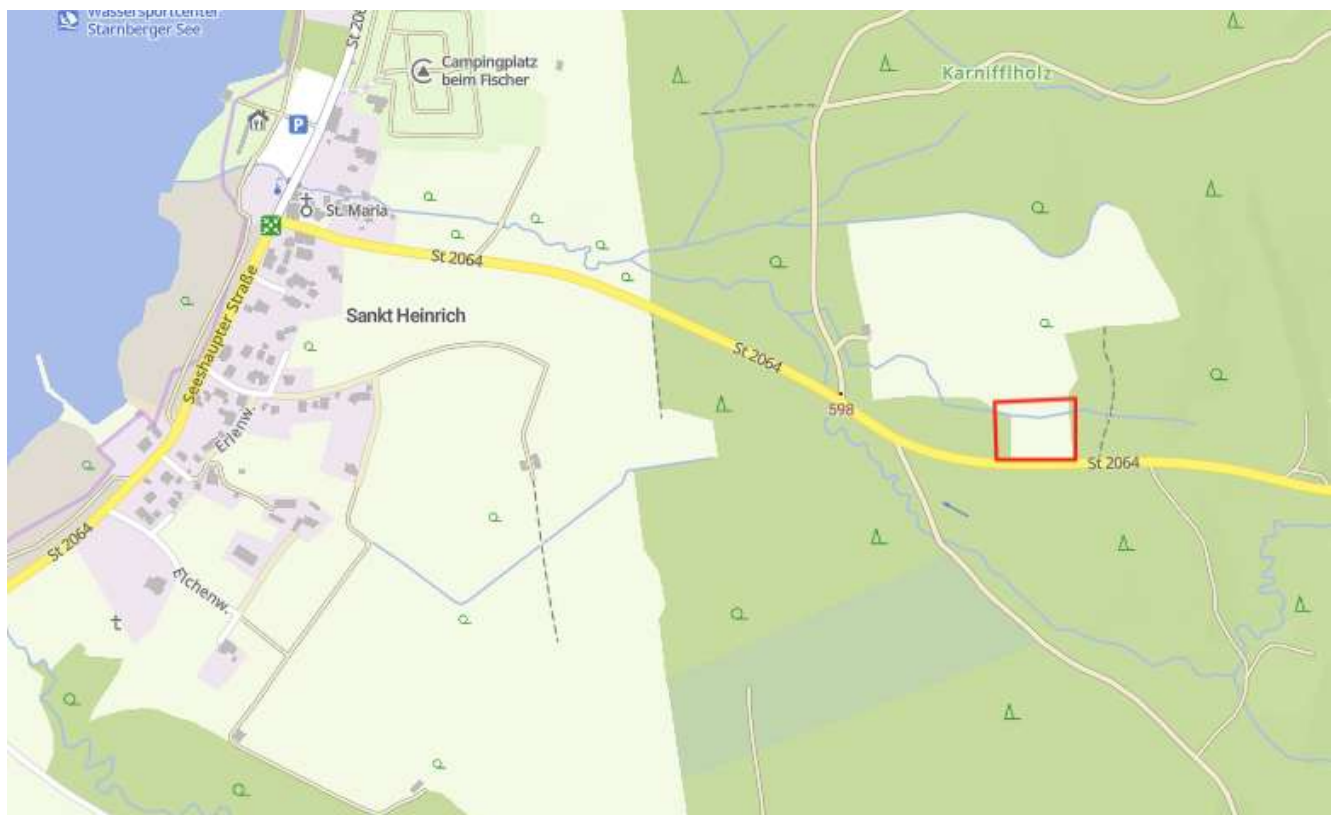
Das annähernd rechteckig geformte Grundstück liegt nördlich der Staatsstraße 2064 in der Gemeinde Münsing im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen.

Es grenzt über eine Zufahrt im südwestlichen Bereich des Flurstücks, welche über ein schmales, nicht bewertungsgegenständliches Flurstück führt, an die Staatsstraße an und ist somit erschlossen.² Es besteht keine innere Erschließung.

Im Übrigen grenzt das Grundstück im Norden, Westen und Osten an die land- und forstwirtschaftliche Feldflur an.

Etwa 800 m östlich verläuft die A 95; dort befindet sich auch die Anschlussstelle „Seeshaupt“. Die Grenzen des Flurstücks sind abschnittsweise durch vorhandene Grenzsteine erkennbar. In den übrigen Bereichen wurden sie anhand von Luftbildauswertungen und landschaftlichen Bezugspunkten nachvollzogen.

Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten mit einer durchschnittlichen Neigung von etwa 5 % ab. Den Standort bildet nach der Bodenübersichtskarte des BayernAtlas im Südosten „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“, und im übrigen Flurstücksbereich ein „Bodenkomplex: Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig“. Insbesondere im nördlichen und westlichen Bereich des Flurstücks stellt sich der Boden als grundwasser- bzw. staunässebeeinflusst dar.



Auszug aus der topographischen Karte (das bewertungsrelevante Grundstück ist rot umrandet)

² Die rechtliche Situation (Wegerechte, etc.) wurde vom Unterzeichner nicht untersucht.

2.3 Nutzungsart

Entsprechend dem Grundbucheintrag weist das Grundstück im westlichen und östlichen Bereich nach eigenen planimetrischen Ausmessungen auf insgesamt etwa 2.550 m² die Nutzungs- bzw. Wirtschaftsart Wald auf.

Der zentrale und südöstliche Teil wird auf einer rechnerischen Fläche von 4.942 m² als Grünland genutzt.



Foto 1: Nutzungsarten der Fl.Nr. 1773/4

2.4 Schutzfunktionen

Nach den im BayernAtlas-plus hinterlegten Informationen ist auf dem gegenständlichen Flurstück teilweise eine Biotopfläche dargestellt.

Hierbei handelt es sich um die Biotopteilflächen-Nr. 8134-0051-001. Die Biotopfläche dient dem Schutz des „Feuchtwalds östlich St. Heinrich an der Staatsstr. 2064“ und ist überwiegend dem Hauptbiotoptyp „Sonstiger Feuchtwald (incl. degenerierte Moorstandorte)“ zuzuordnen.

Nach eigenen planimetrischen Ausmessungen werden insgesamt etwa 2.100 m² des Flurstücks von der Biotopkartierung erfasst. Hiervon entfallen etwa 1.750 m² auf die als Wald genutzten Flächen.

2.5 Waldzustand



Orthophoto mit Flurkarte im Maßstab 1 : 500

Waldort: I.1

Fl.Nr. 1773/4 Holzhausen

Fläche: 0,1300 ha

Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Erle-Bestand
Alter: 60 Jahre (50 - 70)
Bestockungsgrad: 0,9

Baumart	Anteil	Ertragsklasse	Wertklasse
Erle	10,0	I,5	2

Waldort: I.2**Fl.Nr. 1773/4 Holzhausen**

Fläche: 0,1300 ha

Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Buche-Fichte-Bestand

Alter: 45 Jahre (30 - 55)

Bestockungsgrad: 0,1

Baumart	Anteil	Ertragsklasse	Wertklasse
Buche	60,0	II	2
Fichte	40,0	II	2

*Foto 2: Bestand I*

Waldort: II**Fl.Nr. 1773/4 Holzhausen**

Fläche: 0,1250 ha

Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Erle-Fichte-Bestand

Alter: 60 Jahre (50 - 80)

Bestockungsgrad: 1,0

Baumart	Anteil	Ertragsklasse	Wertklasse
Erle	70,0	I,5	2
Fichte	30,0	II,0	2

*Foto 3: Bestand II*

3 Wertermittlungsmethode

Die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken, Grundstücksteilen oder Bestandteilen derselben im allgemeinen Grundstücksverkehr regelt die Immobilienwertermittlungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung. Nach § 7 ImmoWertV sind zur Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten nur Kaufpreise heranzuziehen, die **nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind**.

In der gutachterlichen Praxis werden für die Bewertung von Waldflächen - insbesondere auch im Bereich des privaten Grundstücksverkehrs - die "Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - **WaldR 2000**)" zugrunde gelegt.

Der Waldwert ist demnach grundsätzlich im Wege einer Einzelwertermittlung herzuleiten. Dabei werden gesonderte Wertermittlungen für den Boden und den Holzbestand durchgeführt. Die Summe der für den Boden und den Holzbestand ermittelten Einzelwerte stellt regelmäßig den Waldwert dar. Demzufolge werden einzelne Bestände ausgeschieden, die sich in Alter, Aufbau und Baumartenzusammensetzung voneinander unterscheiden. Anschließend werden die Bestandeswerte nach dem Abtriebswert (= erntekostenfreier Erlös des aufstockenden Holzes) bestimmt.

Der Waldbodenwert wird regelmäßig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Nach den Waldwertermittlungsrichtlinien ist der Waldbodenverkehrswert durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse für Waldboden zu erzielen wäre. Da die Zahl von Waldverkäufen im Bewertungsgebiet relativ gering und somit kaum aussagefähig ist, wird der zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigung aktuelle Bodenrichtwert für die Bodenwertfindung herangezogen.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Waldbestandswert

Die Bestandswertberechnungen erfolgten auf Grundlage der Bestandeswerttabellen von HessenForst (Stand 2025). Diese Tabellen enthalten sämtliche für die Bewertung relevanten Parameter, einschließlich Kultur- und Werbungskosten, Holzpreisen sowie Umtriebszeiten.

4.1.1 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln

Für die allgemeine Bonitierung wurden folgende Ertragstafeln herangezogen:

Erle	Schwarzerle MITSCHERLICH (1945, starke Durchforstung)
Buche	Rotbuche WIEDEMANN (1931, mäßige Durchforstung)
Fichte	Fichte WIEDEMANN (1936/42, mäßige Durchforstung)

4.1.2 Ergebnis – Bestandswerte

Die einzelbestandsweisen Wertherleitungen sind in folgender Tabelle aufgeführt.

Waldort	Fläche ha	Baumart	Anteil %	Alter Jahre	Bestandeswert €/ha	Bestockungs- grad	Einzelwert der Fläche	Summe
I.1	0,1300	Erle	100	60	5.996,00 €	0,9	701,53 €	701,53 €
I.2	0,1300	Buche	60	45	11.461,00 €	0,1	89,40 €	
		Fichte	40	45	16.628,00 €	0,1	86,47 €	
								175,87 €
II	0,1250	Erle	70	60	5.996,00 €	1,0	524,65 €	
		Fichte	30	60	21.631,00 €	1,0	811,16 €	
								1.335,81 €

Die Summe des Bestandeswerts beträgt somit

$$701,53 \text{ €} + 175,87 \text{ €} + 1.335,81 \text{ €} = \mathbf{2.213,21 \text{ €}}.$$

4.2 Waldbodenwert

Nach den Waldwertermittlungsrichtlinien (**WaldR 2000**) ist der Waldbodenverkehrswert durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse für Waldboden zu erzielen wäre. Regelmäßig werden dabei die Waldbodenwerte über das Vergleichswertverfahren ermittelt.

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße der hier zu bewertenden Objekte wird im vorliegenden Fall der aktuell gültige Bodenrichtwert (BRW) für Flächen der Forstwirtschaft für

die Waldbodenbewertung herangezogen.

Laut Auskunft des Gutachterausschusses am Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen basiert die Ermittlung der BRW auf den Verkaufsurkunden forstwirtschaftlicher Flächen aus den Jahren 2022 und 2023. Ausgehend von den daraus berechneten durchschnittlichen Waldpreisen pro Quadratmeter (Boden plus Bestand) in den jeweiligen Gemarkungen wurde mit dem vom Bayerischen Landesamt für Steuern (BayLfSt) mitgeteilten durchschnittlichen Waldbodenwertanteil für die Jahre 2022 und 2023 in Höhe von 45% auf den durchschnittlichen Waldbodenwert zurückgerechnet.

Weitere wertbestimmende Merkmale des forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertgrundstücks sind:

- Mindestgröße 0,3 ha
- freie Zugänglichkeit (keine Umfriedung, außer gegen Wildverbiss bei Neuanpflanzungen)
- Zuwegung über einen landwirtschaftlichen Feldweg/Forststraße oder mindestens zur maschinellen Bringung geeignet
- keine Nutzungseinschränkungen durch z.B. Feuchtigkeit, Hanglage, Naturschutzauflagen, etc.
- kein Preiseinfluss durch benachbarte Baugrundstücke

Nutzungseinschränkungen durch z.B. schlechte Gelände- und Bringungsverhältnisse sowie Waldbodenbeschaffenheit etc. sind durch Abschläge zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert wurde für die Gemarkung Holzhausen zum 01.01.2024 mit 2,90 €/qm veröffentlicht. Da das Datenmaterial keine weiteren Interpretationsmöglichkeiten zulässt, wird der Waldbodenwert im Bewertungsgebiet gutachtlich mit **2,90 €/qm** festgestellt.

Die hier zu bewertenden Waldstücke weisen eine geringere Flächengröße als das Bodenrichtwertgrundstück auf; dies schränkt die Bewirtschaftung jedoch nicht ein, weshalb Zu- oder Abschläge insoweit nicht vorzunehmen sind.

Ein Abschlag ist jedoch aufgrund der Biotopkartierung sachgerecht. Die kartierten Biotopbereiche können die forstwirtschaftliche Nutzung einschränken, da Eingriffe in den Bestand, Pflege- und Nutzungsmaßnahmen sowie Veränderungen der Fläche regelmäßig nur eingeschränkt bzw. unter besonderer Berücksichtigung naturschutzfachlicher Vorgaben möglich sind. Für die betroffene Fläche hält der Unterzeichner einen Wertabschlag von - 30 % für angemessen. Bezogen auf die Gesamtfläche ergibt sich hieraus ein Abschlag von

$$- 30 \% * 1.750 \text{ m}^2 / 2.550 \text{ m}^2 = - 20,58 \%, \text{ gerundet } - 21 \%$$

Zudem sind Abschläge aufgrund der grundwasser- bzw. staunässebeeinflussten Bodenverhältnisse vorzunehmen. Diese erschweren die Befahrbarkeit und Bewirtschaftung der Waldflächen, können die Holzernte einschränken und wirken sich nachteilig auf die standörtliche Nutzbarkeit der betroffenen Bereiche aus. Der Unterzeichner würdigt diese Umstände sachverständig mit einem Wertabschlag von **- 10 %**.

Der Waldbodenwert für den bewertungsgegenständlichen Flurstücksteil beträgt somit

$$2.550 \text{ m}^2 \times 2,90 \text{ €/m}^2 \times 0,79 \times 0,9 = \mathbf{5.257,85 \text{ €}}$$

4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert des bewaldeten Grundstücksteils der **Fl.Nr. 1773/4** ergibt sich aus der Summe des Bodenwerts und des Bestandswerts gemäß nachfolgender Aufstellung.

Grundstück Fl.Nr.	Fläche (qm)	Bestandswert (ges.)	Bodenwert (ges.)	Verkehrswert ger.	
				(je qm)	(gerundet)
1773/4	2.550	2.213,21 €	5.257,85 €	2,93 €	7.500,00 €

Weitere Marktanpassungen nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Der Verkehrswert des bewaldeten Grundstücksteils der **Fl.Nr. 1773/4** der Gemarkung Holzhausen wird zum Stichtag 29.05.2026 mit insgesamt rund

7.500,00 €

festgestellt.

Regensburg, den 29.05.2026


Alois Schambeck, Dipl. Forstwirt
öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger
für Waldbewertung, forstliche Schadensbewertung
und Einzelbaumbewertung

