

Karl Geiger
Dipl. Ing. agr. (FH)

Von der Regierung von Oberbayern öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung, Acker- und Pflanzenbau

86974 Apfeldorf – Riesenfeldweg 1

Tel. 08869/912896

Fax 08869/912894

e-mail: Karl-Geiger@gmx.de

Kurzgutachten

über den aktuellen Verkehrswert des im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen für Bad Kohlgrub, Band 67, Blatt 2046 vorgetragenen landwirtschaftlichen Hofstellengrundstücks Nr. 374



erstellt im Auftrag des
Amtsgerichtes Weilheim i. OB
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Az.: 2 K 64/23

Apfeldorf, den 30. Mai 2024

1 Auftrag und Ortstermin

Auftragsgemäß ist der aktuelle Verkehrs-/Marktwert des im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen für Bad Kohlgrub unter Band 67, Blatt 2046 vorgetragenen landwirtschaftlichen Hofgrundstücks Nr. 374 festzustellen. Betreffend dem Bewertungsgrundstück ist eine Aktualisierung des am 25.07.2016 erstellten Gutachtens vorzunehmen und die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 9 und 43 eingetragenen Rechte zu bewerten. Im Gegensatz zur Bewertung im Jahr 2016 wurde für die aktuelle Werteschatzung keine Betriebsbesichtigung ermöglicht. Die nachfolgende Werteschatzung mit detaillierten Ausführungen in der gesonderten gutachtlichen Langfassung basiert vor allem auf Erhebungsdaten im Jahr 2016 und der aktuell durchgeführten Außenaufnahme.

Die beim Außentermin im Gehöftumfeld stehenden landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften, Wirtschafts- und Holzvorräte sind wie im Gutachten vom 20.7.2016 im vorliegenden Gutachten nicht erfasst. Gleiches gilt für wahrscheinlich in Stallungen vorhandenes lebendes Inventar.



2 Grundstücksspezifische Verhältnisse

Auf dem ohne Flächenänderung seit der Begutachtung im Jahr 2016 insgesamt 11.326 m² großen Bewertungsgrundstück Nr. 374 befindet sich der Wirtschaftsgebäudebestand eines landwirtschaftlichen Aussiedlergehöftes **ohne Wohnhaus**. Laut Kataster umfasst die bebaute landwirtschaftliche Betriebsfläche 2.823 m², die 8.503 m² große Restfläche im Flächenumfang ist Grünland. Die Gehöftfläche mit weiteren im Grundbuch vorgetragenen Eigentumsgrundstücken ist Bestandteil eines offensichtlich aktuell noch mit Viehhaltung wirtschaftenden Betriebes. Wegen der nicht ermöglichten Betriebsbesichtigung sind weitere Angaben nicht möglich.

Bewertungsbestandteil ist ferner eine auf dem Stall- und Scheunengebäude der Aussiedlerhofstelle installierte Photovoltaikanlage.

Belastungen: Gemäß Grundbuch, Abteilung II ist unter lfd. Nr.43 auf Flurstück Nr. 374 am 22.11.2019 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Starkstromleitungsrecht) für die Bayernwerk Netz GmbH, Regensburg, eingetragen. Der offensichtlich unterirdisch nördlich über das Gehöftgrundstück führende Leitungsverlauf ist nicht bekannt. Belastet sind dabei in der Verlängerung u.a. auch nördlich angrenzende, nicht zu bewertende Eigentumsgrundstücke.

3 Photovoltaikanlage auf der Dachsüdseite der Bergehalle



Foto GA 2016

Betrieb verfügt über 20,68 kWp-Anlage; Installation: Ende 2008

Inbetriebnahme laut Turnusabrechnung EON Bayern AG ab 05.11.2008

Der stichtagsbezogene Verkehrswert der Photovoltaikanlage beträgt gerundet 30.150 €

4 Verkehrs-/Marktwertzusammenfassung

Der aktuelle Verkehrs-/Marktwert des im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch- Partenkirchen von Bad Kohlgrub unter Band 67, Blatt 2046 vorgetragenen landwirtschaftlichen Hofstellengrundstücks Nr 374 errechnet sich gemäß nachfolgender Tabelle zusammengefasst auf **gerundet 500.000 €**.

Auftrag	FINr.	Größe m ²	Verkehrs-	Verkehrwert
Aktenzeichen		Gutachten	wert	ingesamt
Nr.	374		€/m ²	€
2 K 64/23	Gebäude- u. Freifläche, LF	11.326		-
davon	Gehöftbereich	2.823	90,00	254.070
	LF im Anschluss	8.503	10,50	89.282
	Stall- und Scheunengebäude			121.000
	Nordostseitiges Nebengebäude			5.000
	Fotovoltaikanlage			30.150
	Hofstellengrundstück insg.	11.326		499.502

Der Wert der gemäß Grundbuch, Abteilung II unter lfd. Nr.43 auf Flurstück Nr. 374 zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH, Regensburg, am 22.11.2019 eingetragenen Dienstbarkeit (Starkstromleitungsrecht) wird unter den beschriebenen grundstücksspezifischen Verhältnissen mit 2.000 € erfasst. Um diesen – bei Wahrung des Vorsichtsprinzips – pauschal angesetzten Betrag mindert sich, aus Sicht des Unterzeichners, der oben ermittelte Verkehrswert des Bewertungsobjektes gemäß den im Auftrag des Gerichts (S.3) genannten Bedingungen.

Apfeldorf, den 30.05.2024

Karl Geiger