

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG München

1510 K 145/24

Objekt

Landwirtschaftsfläche
Oberfeld
85646 Neufarn

Stichtag

11. Juni 2024

Datum

18. Juni 2024

Verkehrswert

52.000 €
(lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Grundstücksqualität	9
2.6	Privatrechtliche Situation	9
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.7.1	Bauplanungsrecht	9
2.8	Zusammenfassung	10
3	Wertermittlung	11
3.1	Wertermittlungsverfahren	11
3.2	Bewertungskriterien	12
3.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	12
3.4	Direkter Vergleich - Vergleichspreise	13
3.4.1	Anpassung der Vergleichspreise	13
3.5	Indirekter Vergleich – Bodenrichtwert	15
3.5.1	Anpassung des Bodenrichtwerts	16
3.6	Bodenwert	16
4	Verkehrswert	17
5	Abkürzungsverzeichnis	18
6	Verzeichnis der Anlagen	19

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 04.04.2024, AZ: 1510 K 145/24
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsgrundstück	Landwirtschaftliche Fläche - Grünfläche
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 11.06.2024
Teilnehmer	unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Der zum Ortstermin geladene Grundstückseigentümer erschien nicht. Das Bewertungsgrundstück wurde von der Kreisstraße und dem angrenzenden Feld- und Waldweg photographisch dokumentiert.
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 05.04.2024- Vermessungsamt: Lageplan M 1:1.000- Bauamt der Gemeinde Vaterstetten: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation, Flächennutzungsplan- Gutachterausschuss Ebersberg: Bodenrichtwert, Vergleichspreise- BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern: Digitale Ortskarte, Parzellarkarte- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur: Mobilfunkanlagen- Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung vom Bayerischen Landesamt für Steuern- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen
Rechtsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">- BauGB: Baugesetzbuch- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch- BWaldG: Bundeswaldgesetz- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung

Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen.

Wichtiger Hinweis

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Drittverwendung, auch in Auszügen, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

digitale Fassung für das Amtsgericht München

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Ebersberg, Grundbuch von Parsdorf, Blatt 6411 Flst. 278/1 - Oberfeld Landwirtschaftsfläche zu 2.593 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1, 2	gelöscht
Lfd. Nr. 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG München (Immobilien-vollstreckung), AZ: 1510 K 90/23); eingetragen am 24.04.2023.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreis-summe auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Neufarn, einem Gemeindeteil von Vaterstetten im oberbayerischen Landkreis Ebersberg. Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort Vaterstetten die Orte Parsdorf, Weißenfeld, Baldham, Purfing und Hergolding. Mit ca. 25.600 Einwohnern ist sie die bevölkerungsreichste Gemeinde im Landkreis. Vaterstetten befindet sich ca. 18 km östlich der Landeshauptstadt München und 15 km westlich der Kreisstadt Ebersberg. Abgesehen von der Siedlungsballung im Bereich um Vaterstetten und Baldham haben die anderen Gemeindeteile bis heute ihren Dorfcharakter weitgehend erhalten. Heute ist Vaterstetten Firmensitz von mehr als 2.400 Unternehmen und Handwerksbetrieben.

Mikrolage

Die Landwirtschaftsfläche liegt an der Purfinger Straße, der Kreisstraße EBE2 zwischen den Ortsteilen Neufarn und Purfing. Die Purfinger Straße führt von der Ortsmitte Neufarn in Richtung Südosten. Nach ca. 1 km zweigt von der Kreisstraße ein Feld- und Waldweg nach Süden ab, der in die ca. 2 km entfernte Parsdorfer Straße mündet. Die Landwirtschaftliche Fläche liegt direkt an dem Abzweig des Feld- und Waldwegs zwischen der Purfinger Straße im Osten und dem Feldweg im Westen etwa auf Höhe des Waldgebiets Haselholz. Im Norden, Osten und Süden grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an.

Freizeitwert

An die Gemeinde grenzt im Osten der Ebersberger Forst, eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Deutschlands. Die Umgebung von Vaterstetten mit Wäldern und dem Gut Möschenfeld bietet vielfältige Naherholungsmöglichkeiten.

Verkehrslage

Vaterstetten ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Die Haupteinschließung von München erfolgt über die in Ost-West Richtung verlaufende Wasserburger Landstraße (B 304). Ferner besteht Anbindung an die A99 über die Anschlussstelle Haar und im weiteren Verlauf über das Autobahnkreuz München-Ost an die A94 in Richtung Passau.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Gemeinde ist mit den S-Bahn Haltestellen Vaterstetten und Baldham der S4 an den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund angeschlossen. Anbindung zur Buslinie 465 besteht in Neufarn.

Entfernungen

Bushaltestelle Münchner Straße	ca. 1 km
S-Bahnhof Baldham	ca. 7 km
Rathaus Vaterstetten	ca. 8 km
Stadtverwaltung Ebersberg	ca. 19 km
Stadtzentrum München	ca. 22 km
Hauptbahnhof München	ca. 23 km
Flughafen München	ca. 36 km

Parksituation	Entlang der Kreisstraße stehen keine Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
Umgebungsbebauung	Die Landwirtschaftsfläche liegt im Außenbereich. Die umliegenden Grundstücke im Westen, Norden und Osten werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase wurden zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht festgestellt.
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 1 km südlich an der Neufarner Straße.
Infrastruktur	Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in Neufarn und den übrigen Gemeindeteilen. Ein umfangreicheres Angebot steht in der Kreisstadt Ebersberg zur Verfügung.

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfronten	Purfinger Straße: ca. 100 m Feldweg: ca. 70 m
Grundstückbreite	ca. 90 m
Gestalt	annähernd dreieckiger Zuschnitt mit Anpassung an den Straßenverlauf
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Landschaftsschutzgebiet	Das Grundstück liegt lt. Online-Abfrage des BayernAtlas nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.
Hochwasser	Das Grundstück liegt lt. Online-Abfrage des BayernAtlas weder innerhalb eines festgesetzten noch innerhalb eines vorläufigen Überschwemmungsgebiets.
Grundstücksgrenze	Das Grundstück ist nicht eingefasst. Grenzsteine waren nicht auffindbar.
Oberfläche	nicht befestigtes Gelände
tatsächliche Nutzung	Angabe aus dem BayernAtlas: Grünland ausschließlich bepflanzt mit Gräsern, Laubbaum im Norden des Grundstücks an der Einmündung in die Kreisstraße, keine baulichen Anlagen

Bodenbeschaffenheit	Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Altablagerungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen unterstellt.
Bodenschätzung	<p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster: 2.593 m² Grünland</p> <p>Acker-Grünland (AGr)</p> <p>Stark lehmiger Sand (SL)</p> <p>Zustandsstufe 4: Zustand der mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit. Tieferer Unterboden durchwurzelt; Durchwurzelung ca. 60 – 90 cm Zustandsstufen 1 – 7 mit Stufe 1 = höchste Ertragsfähigkeit</p> <p>Diluvium, grob, steinig (Dg)</p> <p>Bodenzahl 42 Der Boden höchste Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl 100.</p> <p>Ackerzahl 41 Index zur Bemessung der Qualität des Ackers; 10 (schlecht) – 100 (sehr gut)</p> <p>Gesamtertragsmesszahl 1063 Die Ertragsmesszahl ist das Produkt aus der in qm ausgedrückten Fläche und der durch 100 geteilten Wertzahl der Bodenschätzung;</p>
Pachtverhältnis	nicht bekannt

2.4 Erschließung

Straßenart	Kreisstraße EBE2 im Osten gewidmeter Feld- und Waldweg im Westen
Straßenausbau	Kreisstraße: Straßenbreite ca. 10 m, Asphalt Feldweg: Straßenbreite ca. 5 m, Kies

2.5 Grundstücksqualität

Entwicklungszustand	<p>Fläche der Land- oder Forstwirtschaft nach § 3 ImmoWertV: Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind</p> <p>Hinweis: Die Landwirtschaftsfläche liegt abseits einer Wohnbebauung. Die Unterzeichnerin erhielt von der Gemeinde Vaterstetten die Auskunft, dass auf absehbare Zeit keine Baulandentwicklung für das zu bewertende Grundstück geplant ist. Daher ist nach sachverständigem Ermessen der Entwicklungszustand Bauerwartungsland nicht gegeben.</p>
abgaberechtl. Zustand	Das Grundstück liegt abseits von Erschließungsanlagen. Herstellungs- bzw. Erschließungsbeiträge fallen daher nicht an.

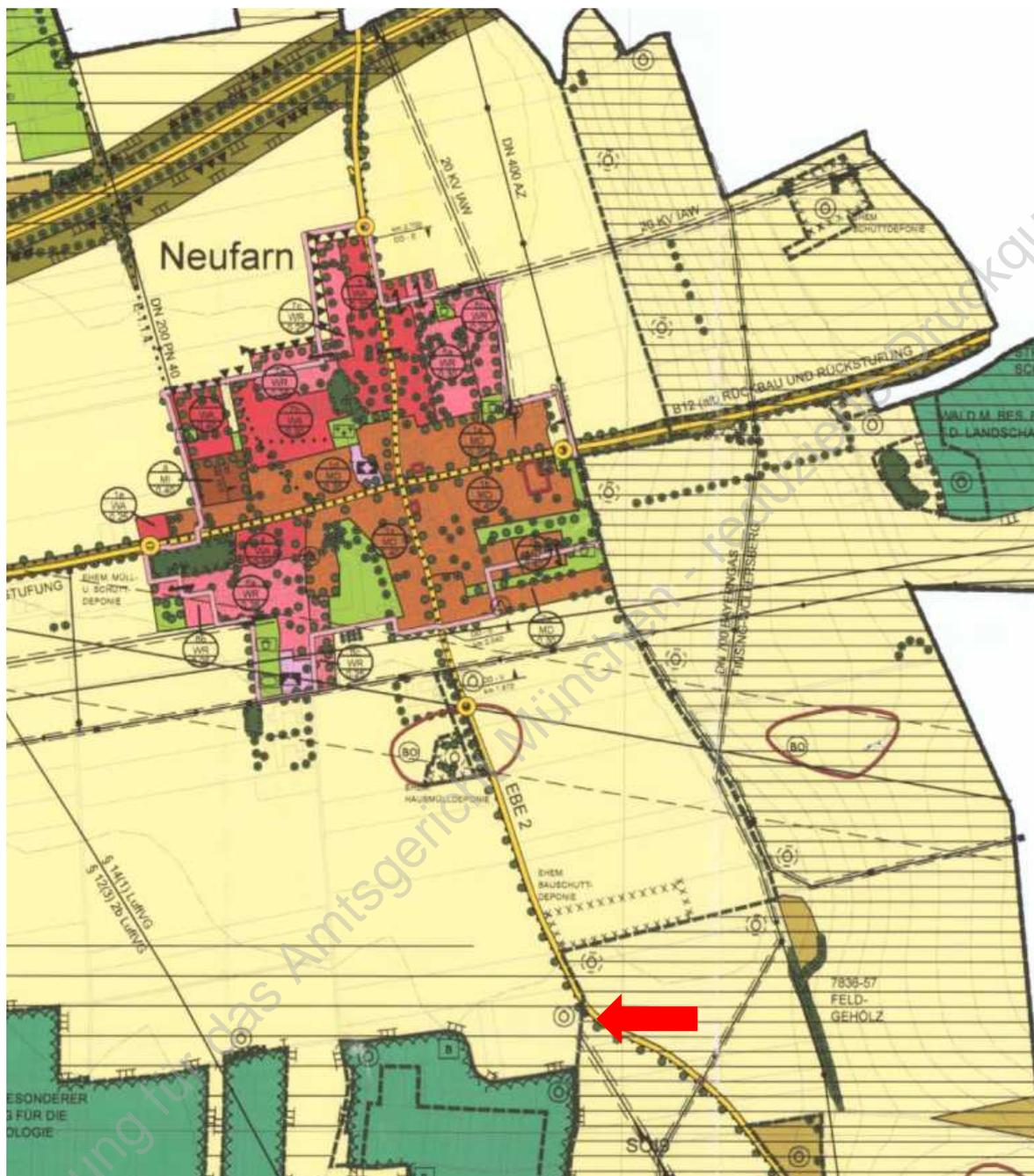
2.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Pachtverhältnisse sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vaterstetten ist das gegenständige Flurstück als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.
Bebauungsplan	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist die Lage dem Außenbereich zuzuordnen.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

2.8 Zusammenfassung

Grundbuchrechtlich wird das Bewertungsgrundstück als Landwirtschaftsfläche geführt, tatsächlich wird es als Grünfläche genutzt und ist mit Gräsern bepflanzt. Das Grundstück ist planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Die Fläche ist eben und hat einen nahezu dreieckigen Zuschnitt. Im Verhältnis zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen handelt es sich um ein kleines Grundstück.

3 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Landwirtschaftsfläche ermittelt.

Grundstücksdaten

Flst. 278/1 – Oberfeld, Landwirtschaftsfläche zu 2.593 m²

3.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 14.07.2021 beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstückes) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

3.2 Bewertungskriterien

Landwirtschaftliche Nutzflächen umfassen insbesondere Ackerflächen, Dauerkulturflächen und Dauerweideflächen. Nach § 2 BodSchätzG ist zwischen den Kulturarten bzw. Nutzungsarten Ackerland und Grünland zu unterscheiden.

Ackerland ist eine landwirtschaftliche Fläche, die in die Fruchtfolge der Bodenbewirtschaftung einbezogen ist und regelmäßig bewirtschaftet und bestellt wird. Als Grünland werden landwirtschaftliche Flächen bezeichnet, auf denen Gräser oder krautige Pflanzen angebaut werden und z.B. als Wiese, Weide, Streuobstwiese dienen.

Die Preisbildung beider Kulturarten ist von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Folgende allgemein wertbestimmende Merkmale werden in der ImmoWertV aufgeführt:

- Planerische Ausweisung in der Bauleitplanung
- siedlungserne oder siedlungsnaher Lage
- Nutzungseinschränkungen (Wasserschutz-, Naturschutzgebiete)
- Langfristige Pachtverträge
- Nutzungsart
- Größe und Form des Grundstücks (Einsetzbarkeit von Maschinen)
- Erschließung durch Zuwege
- Oberflächengestalt z.B. Hängigkeit
- Bodenqualität und Bodenwert
- Klima
- Waldnähe und sonstige Beeinträchtigungen und Hindernisse
- Schadstoffbelastung
- allgemeine Nachfrage

3.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert von Landwirtschaftsflächen kann sowohl anhand von Vergleichspreisen und/oder von Bodenrichtwerten abgeleitet werden.

Nach den Vorgaben des § 40 Abs. 1 ImmoWertV soll der Bodenwert unbebauter Grundstücke nach Möglichkeit im direkten Preisvergleich, d.h. im Vergleichsverfahren mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden. Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit der einzelnen Grundstücke von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird jedoch eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Merkmale des zu Grunde gelegten Bodenrichtwerts hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen sind in geeigneter Weise durch zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

3.4 Direkter Vergleich - Vergleichspreise

Das Vergleichswertverfahren ist das Vorrangverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt und diese in ihren Grundstücksmerkmalen mit denen des zu bewertenden Grundstücks möglichst hinreichend übereinstimmen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg konnte aus den vergangenen Jahren ausschließlich Vergleichspreise für Ackerland übermitteln. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Tabelle enthält auch den für die jeweilige Bodenrichtwertzone ausgewerteten Bodenrichtwert für Ackerland und Grünland.

Nr.	Verkaufsdatum	Grundst. Fläche m ²	Gemarkung	Nutzungsart	BRW	BRW	Kaufpreis
					€/m ² Ackerland	€/m ² Grünland	
1	11/2021	34.000	Parsdorf	LA	29,00	22,00	34,00
2	06/2022	6.554	Pöring	LA	24,00	13,00	22,89
3	07/2022	23.396	Anzing	LA	32,00	22,00	35,00
4	07/2022	14.020	Anzing	LA	32,00	22,00	28,53
5	01/2023	1.006	Zorneding	LA	24,00	13,00	20,00
6	01/2023	5.241	Zorneding	LA	24,00	13,00	25,00
7	05/2023	7.510	Parsdorf	LA	32,00	22,00	25,00

Die Lage der Grundstücke ist der Unterzeichnerin bekannt. Aus Gründen des Datenschutzes dürfen die Daten nur in anonymisierter Form wiedergegeben werden.

3.4.1 Anpassung der Vergleichspreise

Bei den Vergleichsfällen handelt es sich um Ackerlandflächen aus den Gemeinden Vaterstetten und Zorneding. Diese sind hinsichtlich des Vermarktungszeitraums und ihrer objektspezifischen Merkmale an die des Bewertungsobjekts durch Zu- und Abschläge anzupassen.

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Die vom Gutachterausschuss des Landkreises Ebersberg zur Verfügung gestellten Vergleichspreise stammen aus dem Zeitraum November 2021 bis Mai 2023. Die Preise für landwirtschaftliche Flächen waren in den letzten Jahren im gesamten Münchner Umland deutlich gestiegen, was insbesondere auf die hohe Nachfrage und ein zu geringes Angebot zurückzuführen war.

Wie bereits auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücken seit dem Herbst 2022 zu beobachten, ist die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen seit Mitte 2022 ebenfalls rückläufig. In Anbetracht gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und einer drohenden Rezession in Deutschland durch den Ukrainekrieg hat sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Verwertbare Daten für landwirtschaftliche Flächen liegen aufgrund des zu geringen Datenmaterials nicht vor. Die übermittelten Vergleichspreise werden nach sachverständigem Ermessen bis zum 3. Quartal 2022 mit einem jährlichen Wertzuwachs von jeweils 5 % angepasst. Von einer weiteren Wertanpassung bis zum Bewertungszeitraum wird wegen der rückläufigen Preisentwicklung auf dem gesamten Immobilienmarkt abgesehen.

Anpassung an die Nutzungsart

Die Grünlandflächen liegen zwischen 25-45 % unter den jeweiligen Bodenrichtwerten für Ackerland.

Anpassung an die objektspezifischen Lagebedingungen

- Nr. 1: tatsächliche Nutzung Ackerland, rechteckiger Zuschnitt, sehr große Grundstücksfläche, , umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, siedlungsnaher Lage, Erschließung über öffentliche Straße und Feldweg
- Nr. 2: tatsächliche Nutzung Ackerland, parallelogrammförmiger Zuschnitt, größere Grundstücksfläche, siedlungsnaher Lage, Erschließung über öffentliche Straße
- Nr. 3: tatsächliche Nutzung Ackerland, sehr schmaler und langgestreckter Zuschnitt, sehr große Grundstücksfläche, Nähe zur A94, siedlungsnaher Lage, Erschließung über Feldwege
- Nr. 4: tatsächliche Nutzung Ackerland, unregelmäßiger Zuschnitt, deutlich größere Grundstücksfläche, Nähe zur A94, umgeben von Ackerflächen, siedlungsferner Lage, ungünstige Erschließung über Feldweg
- Nr. 5: tatsächliche Nutzung Ackerland, unregelmäßiger Zuschnitt, kleinere Grundstücksfläche, Nähe zur B304, siedlungsferner Lage, Erschließung über Feldweg
- Nr. 6: tatsächliche Nutzung Ackerland, schmaler Zuschnitt, größere Grundstücksfläche, siedlungsferner Lage, Nähe zu einem Waldgebiet, Erschließung über öffentliche Straße und Feldweg
- Nr. 7: tatsächliche Nutzung Ackerland, unregelmäßiger Zuschnitt, größere Grundstücksfläche, siedlungsnaher Lage, Nähe zu einem Waldgebiet, ungünstige Erschließung

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Korrekturfaktoren				Korrektur Preis €/m ²
		Zeit	Nutzungsart	Lage, Größe, Zuschnitt	Σ	
1	34,00	+5%	-30%	-15%	-40%	20,40
2	22,89	+1%	-30%	-5%	-34%	15,10
3	35,00	+1%	-30%	-15%	-44%	19,60
4	28,53	+1%	-30%	-10%	-39%	17,40
5	20,00	±0%	-30%	-5%	-35%	13,00
6	25,00	±0%	-30%	-5%	-35%	16,25
7	25,00	±0%	-30%	-10%	-40%	15,00
Arithmetischer Mittelwert						16,68

Statistische Auswertung:

Minimalwert	13,00 €
Maximalwert	20,40 €
Arithmetischer Mittelwert	16,68 €
Median	16,25 €
Standardabweichung	2,45 €

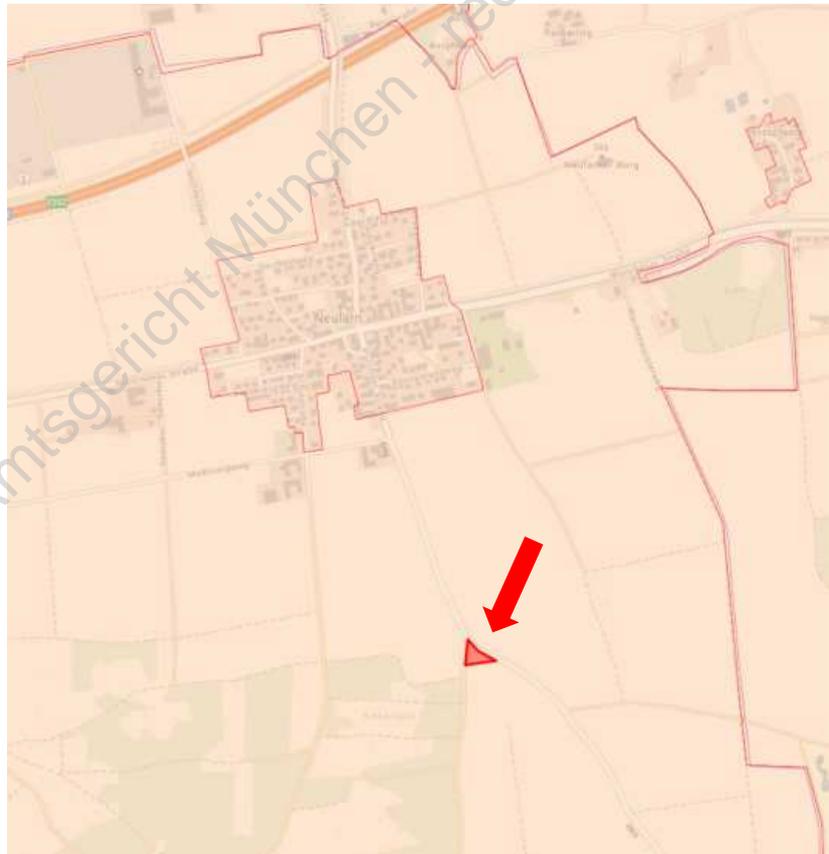
3.5 Indirekter Vergleich – Bodenrichtwert

Definition Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks folgenden Bodenrichtwert für Grünland ermittelt.

<i>Stichtag</i>	01.01.2022
<i>Bodenrichtwert</i>	22,00 €/m ²
<i>Richtwertgebiet</i>	Grünland Gemeindebereich
<i>Richtwertzone</i>	32099062
<i>Nutzungsart</i>	Grünland



Bodenrichtwertzonen des Geoportal Bayern, Lage des Bewertungsgrundstücks

3.5.1 Anpassung des Bodenrichtwerts

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks angepasst:

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Im Hinblick auf die seit Herbst 2022 rückläufige Preisentwicklung auf dem gesamten Immobilienmarkt wird von einer Wertanpassung zum aktuellen Bewertungszeitraum abgesehen.

Änderung der Wertverhältnisse 0 %

Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks

Spezielle Gegebenheiten, wie atypische Bebauung oder Nutzungsart, Abweichungen hinsichtlich Form, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst und sind in der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche liegt im Außenbereich zwischen den Ortsteilen Neufarn und Purfing. Bis zur Ortsmitte von Neufarn beträgt die Entfernung ca. 1 km. Nach Auskunft der Gemeinde ist auf absehbare Zeit keine Baulandentwicklung für das Bewertungsgrundstück geplant, sodass das Grundstück nicht als Bauerwartungsland qualifiziert werden kann.

Das Bewertungsgrundstück wird entsprechend dem Bodenrichtwert als Grünland genutzt. Eine rein landwirtschaftliche Nutzung scheint aufgrund der Grundstücksgröße nicht wirtschaftlich. Allgemein gilt, dass größere Grundstücke schon im Hinblick auf die Mechanisierung auch zu höheren Preisen gehandelt werden.

Siedlungsnähe/Lage	+5%
Grundstücksgröße	-15%
insgesamt	-10%

Bodenrichtwert		22,00 €/m ²
Anpassung an die Wertverhältnisse		0 €/m ²
Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks	-10 %	2,20 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert		19,80 €/m²

3.6 Bodenwert

Die Preisspanne der an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks angepassten Vergleichspreise beträgt 13,00 - 20,40 €/m². Der mit 19,80 €/m² ermittelte angepasste Bodenrichtwert liegt somit im oberen Bereich der angepassten Vergleichspreise. Der Bodenwertermittlung wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwertansatz in Höhe von 20 €/m² zugrunde gelegt.

Bodenwert $2.593 \text{ m}^2 * 20 \text{ €/m}^2 = 51.860 \text{ €}$

4 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert für die landwirtschaftlich genutzte Grundstück im lastenfreien Zustand wie folgt begutachtet:

Objekt: Landwirtschaftsfläche
Ort: Oberfeld, Gemarkung Parsdorf
Flurstück: 278/1

mit **52.000,- €**
(in Worten: zweiundfünfzigtausend Euro)

München, den 18. Juni 2024

Barbara Kuntz

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

5 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
BWaldG	Bundeswaldgesetz
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LBK	Lokalbaukommission der Stadt München
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
VG	Vollgeschoss
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung

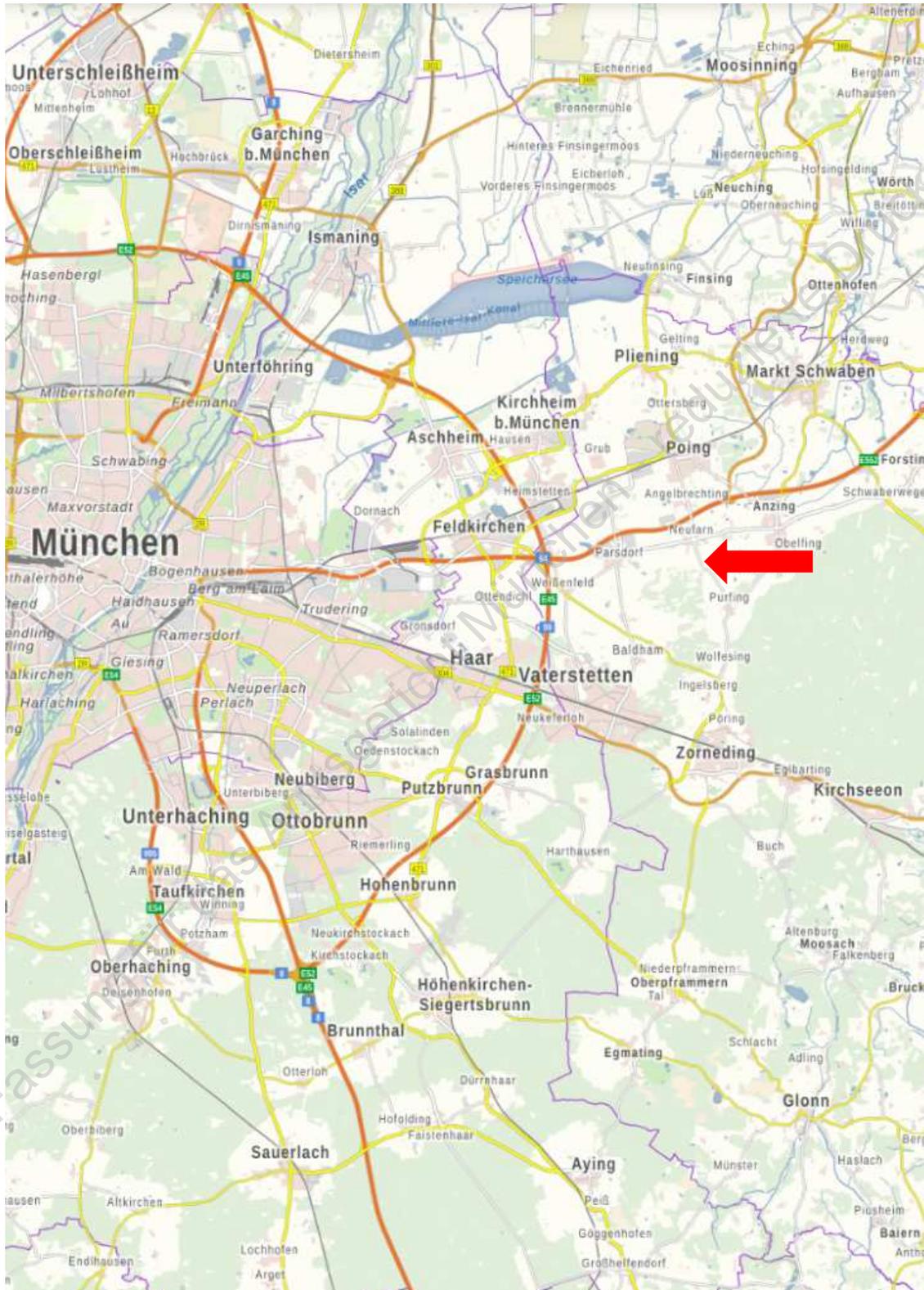
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan
- Anlage 2: Gemeindegebiet Vaterstetten
- Anlage 3: Lageplan 1 : 1000
- Anlage 4: Parzellarkarte BayernAtlas
- Anlage 5: Fotodokumentation

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Anlage 1: Umgebungsplan

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



Anlage 2: Gemeindegebiet Vaterstetten

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

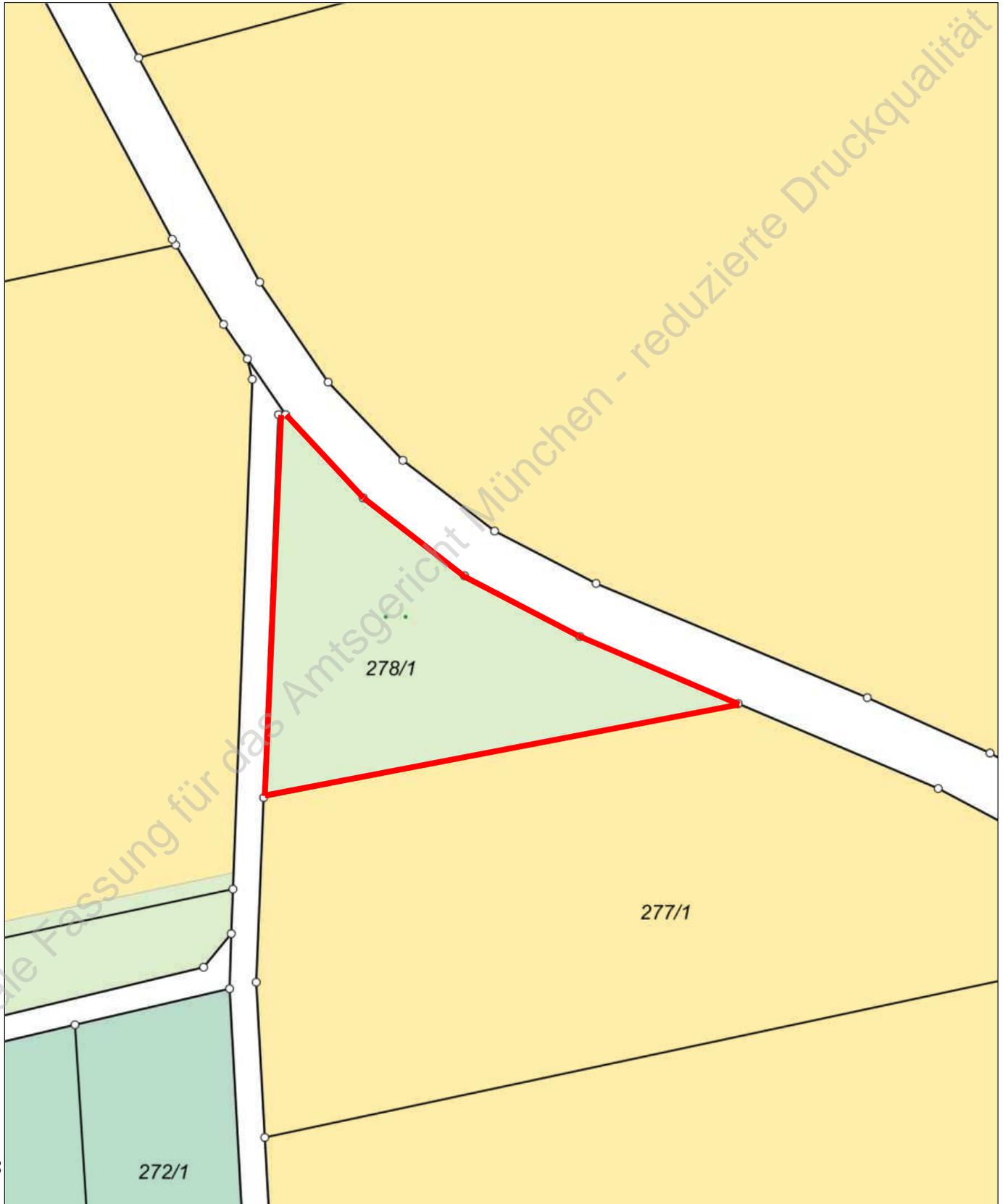


Anlage 3: Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 278/1
Gemarkung: Parsdorf

Gemeinde: Vaterstetten
Landkreis: Ebersberg
Bezirk: Oberbayern

5335824



5335604

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Anlage 4: Parzellarkarte BayernAtlas

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



Anlage 5: Fotodokumentation



Foto 1: Blick vom Abzweig des Feldwegs nach Süden



Foto 2: Blick vom Abzweig nach Norden Richtung Neufarn



Foto 3: Blick vom Feldweg zur Kreisstraße



Foto 4: Laubbaum im nördlichen Teil der Landwirtschaftsfläche



Foto 5: Blick vom Feldweg nach Norden



Foto 6: Blick vom Feldweg mit südlicher Grundstücksgrenze, ungefährender Verlauf



Foto 7: Blick entlang der Kreisstraße nach Südosten



Foto 8: Blick von der Kreisstraße mit südlicher Grundstücksgrenze, ungefährender Verlauf



Foto 9: Grünfläche



Foto 10: Blick vom der Kreisstraße zum Waldgebiet