

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	1517 K 255/24
Objekt	Freizeitgrundstück Am Tiefen Graben 85221 Dachau
Stichtag	16. Januar 2025
Datum	12. Februar 2025
Verkehrswert	145.000 € (lastenfreier Zustand)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Grundbuch .....	5
2.2	Lage .....	6
2.3	Grundstück, Bodenbeschaffenheit .....	7
2.4	Grundstücksqualität .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.2	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Privatrechtliche Situation.....	10
2.7	Wirtschaftliche Situation .....	10
<b>3</b>	<b>Wertermittlung</b> .....	<b>11</b>
3.1	Wertermittlungsverfahren .....	11
3.2	Definitionen .....	12
3.3	Bodenwertermittlung .....	12
3.3.1	Direkter Vergleich - Vergleichspreise.....	12
3.3.2	Indirekter Vergleich – Bodenrichtwerte .....	13
3.3.3	Ableitung des Bodenrichtwerts.....	14
3.3.4	Bodenwert.....	15
<b>4</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>18</b>

# 1 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
<b>Auftrag</b>	Beschluss vom 16.10.2024, AZ: 1517 K 255/24
<b>Eigentümer</b>	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
<b>Bewertungsgrundstück</b>	Freizeitgrundstück, Grundstücksgröße 2.857 m <sup>2</sup>
<b>Bewertungsstichtag</b>	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 16.01.2025
<b>Teilnehmer</b>	Antragstellerin, unterzeichnende Sachverständige
<b>besondere Vorkommnisse</b>	Zum anberaumten Ortstermin erschien ausschließlich die Antragstellerin. Das Bewertungsgrundstück konnte betreten und fotografisch dokumentiert werden.
<b>Arbeitsunterlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug vom 03.07.2024</li><li>- Lageplan M 1:1.000</li><li>- Stadtbauamt Dachau: Auskünfte zur Bauordnung und Bauplanung</li><li>- Gutachterausschuss Dachau: Bodenrichtwert</li><li>- BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern: Digitale Ortskarte, Parzellarkarte, Geländere relief</li><li>- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Auskunft zur Bodenschätzung</li><li>- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur: Mobilfunkanlagen</li><li>- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen und mündliche Auskünfte</li></ul>
<b>Rechtsgrundlagen, Literatur</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- BauGB: Baugesetzbuch</li><li>- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken</li><li>- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch</li><li>- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung</li><li>- einschlägige Fachliteratur, Fachzeitschriften</li></ul>

**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.

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.

Internetfassung für das Amtsgericht München

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Dachau, Gemarkung Dachau, Blatt: 23027:  Flst. 1879 – Beim Tiefen Graben Acker zu 2.857 m <sup>2</sup>
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	Vorkaufsrecht
Lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG München, AZ: 1517 K 255/24); eingetragen am 03.07.2024.
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 Kaufpreissumme auswirken können.

## 2.2 Lage

<b>Makrolage</b>	Das Bewertungsobjekt liegt am südöstlichen Stadtrand von Dachau im gleichnamigen Landkreis des Regierungsbezirks Oberbayern. Der Landkreis Dachau erstreckt sich im Norden und Nordwesten der Landeshauptstadt München. Dachau liegt ca. 13 km nordwestlich von München an der Amper. Der historische Stadtkern steht seit 1984 unter Ensembleschutz. Dachau gliedert sich in die großen 3 Teilzentren Altstadt, Dachau-Ost und Dachau-Süd und zählt insgesamt 20 amtlich benannte Gemeindeteile. Die Bevölkerungszahl liegt aktuell bei knapp 50.000 Einwohner.	
<b>Mikrolage</b>	Das Bewertungsgrundstück gehört zum Teilzentrum Dachau-Ost, das aus den Gemeindeteilen Unteraugustenberg, Obergrashof, Teile von Prittlbach und Wurmühle besteht. Es liegt nahe der südöstlichen Stadtgrenze und grenzt unmittelbar an die Kleingartenanlage Augustenberg im Süden. Diese erstreckt sich zwischen der Kufsteiner Straße im Westen und dem Schotterweg Am Tiefen Graben im Osten. Im Norden und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In einer Entfernung von ca. 100 m verläuft die B471.	
<b>Freizeitwert</b>	Das Dachauer Moos ist das landschaftliche Merkmal der Region. Es erstreckt sich längs der beiden Flüsse Glonn und Amper. Die Moorlandschaft, bestehend aus Kiefernwäldern, Streuwiesen und Auen und bietet vielfältige Naherholungsmöglichkeiten ebenso wie die im Umland Dachaus befindlichen Seen und Erholungsgebiete.	
<b>Verkehrslage</b>	Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Zwei Autobahnen, die A8 München-Stuttgart im Westen und die A92 Richtung Nürnberg im Osten binden den Landkreis an den überregionalen Verkehr an. Die B471 verläuft ringförmig durch den Münchner Norden und erschließt auch den gesamten Landkreis Dachau.	
<b>Öffentlicher Verkehr</b>	Dachau liegt im Gebiet des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes und ist mit der S-Bahn Linie S2 Petershausen – München – Erding an das Münchner Nahverkehrsnetz angeschlossen. Außerdem zweigt in Dachau eine Nebenlinie über Markt Indersdorf nach Altomünster ab.	
<b>Entfernungen</b>	Erholungsgebiet Karlsfelder See	ca. 400 m
	Bushaltestelle Bachweg/Karlsfeld	ca. 1,1 km
	S-Bahnhof Dachau	ca. 3 km
	Stadtverwaltung Dachau	ca. 4 km
	Hauptbahnhof München	ca. 17 km
	Stadtzentrum München, Marienplatz	ca. 30 km
<b>Parksituation</b>	Ausgewiesene Parkflächen sind im nahen Umkreis nicht vorhanden.	

<b>Umgebungssituation</b>	Das Grundstück liegt am südlichen Rand einer Kleingartenanlage. Nach Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Karlsfelder See liegt nur wenige Meter entfernt jenseits der B471.
<b>Immissionen</b>	Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr der nahen B471 waren zum Zeitpunkt der Besichtigung deutlich wahrnehmbar.
<b>Mobilfunk</b>	Im nahen Umfeld ist keine Mobilfunkstation erkennbar. Die nächste Anlage liegt laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur ca. 1 km nördlich im Gewerbegebiet Dachau-Ost.
<b>Infrastruktur</b>	Im ca. 3,5 km (LL) entfernten Dachauer Stadtzentrum steht ein umfangreiches Angebot an Geschäften und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung. Die Kreisstadt bietet diverse schulische und kulturelle Einrichtungen.

### 2.3 Grundstück, Bodenbeschaffenheit

<b>Gestalt</b>	rechteckiger Zuschnitt
<b>Abmessung</b>	ca. 91 m * 31 m
<b>Topografie</b>	kein Gefälle, Straßenniveau
<b>Bodenschätzung</b>	Laut Auskunft des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Standort Dachau wird das Grundstück als Kleingartenfläche geführt. Eine Bodenschätzung liegt nicht vor.
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	Das Grundstück liegt lt. Online-Abfrage des BayernAtlas nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.
<b>Hochwasser</b>	Das Grundstück liegt lt. Online-Abfrage des BayernAtlas weder innerhalb eines festgesetzten noch innerhalb eines vorläufigen Überschwemmungsgebiets.
<b>Grundstücksgrenze</b>	Grenzsteine waren nicht auffindbar. Im Norden und Westen ist das Grundstück mit Maschendraht zu der angrenzenden Kleingartenanlage abgegrenzt. Zum östlichen Nachbargrundstück sowie zur Landwirtschaftsfläche im Süden ist die Umzäunung unvollständig.
<b>Pachtverhältnis</b>	Die vor Ort anwesende Eigentümerin teilte mit, dass der westliche Teil des Grundstücks über viele Jahre verpachtet war. Das Pachtverhältnis wurde zwischenzeitlich gekündigt und endet im September 2026.

<b>Erschließung</b>	Zugang und Zufahrt erfolgen über den im Osten verlaufenden Schotterweg Am Tiefen Graben. Das Bewertungsgrundstück ist ausschließlich über die dazwischenliegenden Flurstücke 1879/4 und 1879/3 begeh- und befahrbar.
<b>Baugrund</b>	Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Altablagerungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen unterstellt.
<b>Aufwuchs/ sonstige Anlagen</b>	Das Grundstück ist praktisch unbebaut und gliedert sich optisch in zwei Bereiche. Der östliche Teil ist bis etwa zur Grundstückmitte unkultiviert und nur eingeschränkt begehbar. Die Sträucher und Freiflächen sind stark verwildert. Dazwischen stehen Bäume und ein eingefallener Unterstand. Ein ebenfalls eingestürzter Schuppen befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze, davor lagern Bau-schutt und nicht wegtransportiertes Schnittgut. Dieser Teil des Grundstücks wird laut Auskunft seit mehreren Jahren nicht kultiviert. Der westliche Teil war ehemals als Freizeitgrundstück verpachtet und wird regelmäßig gärtnerisch gepflegt. Hier sind alte Bäume (u.a. Walnuss, Haselnuss, Thujen) und diverse Sträucher anzutreffen. Nahe der südlichen Grundstücksgrenze steht eine Holzhütte (Schwarzbau), die zurückgebaut werden muss. Anschlüsse sind nicht hergestellt. Insgesamt gibt es auf dem Grundstück 3 Brunnen mit Zapfstellen.
<b>Fazit</b>	Unbebautes, teilweise unkultiviertes Grundstück am südöstlichen Stadtrand von Dachau, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Kleingartenanlagen. Es muss mit Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr der B471 gerechnet werden. Die Erschließung ist grundbuchrechtlich nicht gesichert. Es besteht nur eine schuldrechtliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks für das Begehen und Befahren des Freizeitgrundstücks. Die vorhandenen Holzhütten müssen zurückgebaut werden.

## 2.4 Grundstücksqualität

<b>Entwicklungszustand</b>	Es handelt sich nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV um eine sonstige Fläche. In der nachfolgenden Bewertung wird das Grundstück als Freizeitgrundstück bzw. wohnungsfernes Gartenland klassifiziert.
<b>abgaberechtl. Zustand</b>	Das Grundstück grenzt nicht an öffentlich gewidmete Straßen und liegt abseits von Erschließungsanlagen. Herstellungs- bzw. Erschließungsbeiträge fallen daher nicht an.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Bauplanungsrecht

- Flächennutzungsplan** In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dachau ist das gegenständliche Flurstück als 'Grünfläche' 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

## 2.5.2 Bauordnungsrecht

**Auskunft** Das Bauordnungsamt der Stadt Dachau teilte mit, dass für Grundstücke im Außenbereich, die als Freizeitgrundstücke genutzt werden, eine Bebauung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Die auf dem Grundstück befindliche Holzhütte ist ein Schwarzbau und muss zurückgebaut werden.

## 2.6 Privatrechtliche Situation

**grundbuchlich gesicherte Belastungen** Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

*Anmerkung* *In Abt. II des Grundbuchs ist kein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Nach Auskunft der vor Ort anwesenden Eigentümerin besteht eine schuldrechtliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des Flst. 1879/3 für das Begehen und Befahren des Bewertungsgrundstücks. Das Flst. 1879/4 ist im Familienbesitz.*

**nicht eingetragene Rechte / Belastungen** Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Pachtverhältnisse sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

## 2.7 Wirtschaftliche Situation

**Marktsituation** Der Landkreis Dachau profitiert stark von der Attraktivität der LH München. Er bietet nicht nur eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sondern zeichnet sich auch durch eine sehr gute urbane Infrastruktur aus. In der Kreisstadt und dem benachbarten Karlsfeld sind namhafte Großunternehmen ansässig, die ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot bieten. Bei Kaufinteressenten erfreuen sich Gemeinden mit guter Wirtschaftsstruktur einer besonders hohen Nachfrage.

**Vermarktung** Das Grundstück eignet sich für eine Garten- bzw. Freizeitnutzung. Da das Grundstück teilweise verwildert ist, noch geräumt und die vorhandenen Holzhütten rückgebaut werden müssen, wird die Nachfrage als durchschnittlich bewertet. Interessenten bevorzugen bereits kultivierte Flächen. Hinzu kommt die grundbuchrechtlich nicht gesicherte Erschließung. Das Grundstück liegt abseits eines Wohngebiets, jedoch in direkter Nachbarschaft zu einer Kleingartensiedlung und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### 3 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Freizeitgrundstück ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Flst. 1879 – Beim Tiefen Graben, Acker zu 2.857 m<sup>2</sup>

#### 3.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Die derzeit gültige Fassung ist seit dem 1.1.2022 in Kraft. 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 Grundstücks 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 Grundstücks) 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 Definitionen

Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind Flächen, die keine feste Bebauung durch Gebäude aufweisen, sondern naturbelassen oder mit Pflanzenbewuchs angelegt sind. Sie werden üblicherweise als Gartenflächen angelegt und dienen in erster Linie der Naherholung, der Verbesserung des Kleinklimas und der Auflockerung der Bebauung.

Im Gegensatz zur Grünfläche sind Gartenlandflächen nicht erwerbsmäßig gartenbaulich genutzte oder nutzbare Flächen einschließlich Haus- und Ziergärten sowie sogenanntes wohnungsfernes Gartenland. Diese sind zumeist im Außenbereich gelegene Flächen, die vom Eigentümer als Freizeitgarten genutzt werden. Im bebauten Innenbereich gelegenes wohnungsfernes Gartenland wird im Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen.

Haus- und Ziergärten sind Gartenflächen in der Nachbarschaft zu Wohnbaugrundstücken, die nicht bebaut werden dürfen und keine Bauerwartung aufweisen.

## 3.3 Bodenwertermittlung

Der Verkehrswert von wohnungsfernem Gartenland bzw. Freizeitgrundstücken 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.

### 3.3.1 Direkter Vergleich - Vergleichspreise

Das Vergleichsverfahren 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.

Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss liegen keine geeigneten Vergleichspreise vor, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen. Es wird daher für sachgerecht gehalten, den Bodenrichtwert als Ausgangswert zugrunde zu legen und im Folgenden an die speziellen Qualitätsmerkmale des Grundstücks anzupassen:

### 3.3.2 Indirekter Vergleich – Bodenrichtwerte

Definition: 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. Er ist bezogen auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgedrückt.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Grenzbereich zweier Bodenrichtwertzonen. Gemäß der Bodenrichtwertkarte ist es dem Richtwertgebiet 'Augustenfeld Kleingartensiedlung' zugeordnet, obwohl es außerhalb der Kleingartenanlage liegt. Im Süden grenzt es an Flächen der Landwirtschaft.

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Dachau hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

<i>Stichtag</i>	01.01.2024
<i>Bodenrichtwert</i>	170,00 €/m <sup>2</sup>
<i>Richtwertgebiet</i>	Augustenfeld Kleingartensiedlung
<i>Entwicklungszustand</i>	Baureifes Land
<i>Richtwertzone</i>	10028
<i>Nutzungsart</i>	Sondergebiet für Erholung

Für das südlich an das Bewertungsgrundstück angrenzende Richtwertgebiet, das von landwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt wird, wurde folgender Bodenrichtwert ausgewertet:

<i>Stichtag</i>	01.01.2024
<i>Bodenrichtwert</i>	19 €/m <sup>2</sup>
<i>Richtwertgebiet</i>	Ackerland Dachau
<i>Entwicklungszustand</i>	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
<i>Richtwertzone</i>	19998
<i>Nutzungsart</i>	Acker



Bodenrichtwertzonen des Geoportal Bayern, Lage des Bewertungsgrundstücks

### 3.3.3 Ableitung des Bodenrichtwerts

In der Wertermittlungsliteratur wird als Ergebnis einer Untersuchung für vornehmlich im Außenbereich gelegenes und im Flächennutzungsplan u.a. als Freizeit- und Kleingärten ausgewiesenes sog. wohnungsfernes Gartenland eine Abhängigkeit des Bodenwerts vom Bodenrichtwert landwirtschaftlicher Flächen festgestellt. Demnach können die Kaufpreise von wohnungsfernem Gartenland zwischen dem zwei- bis sechsfachen des Bodenrichtwerts für landwirtschaftliche Flächen liegen.

Der Jahresbericht des Gutachterausschusses der angrenzenden Landeshauptstadt München für das Berichtsjahr 2023 veröffentlicht für Freizeit-/ Wochenendgrundstücke je nach Lagequalität und Grundstücksgröße eine Preisspanne von rd. 95 bis 550 €/m<sup>2</sup> und für landwirtschaftliche genutzte Flächen ein Preisspanne von 30 bis 60 €/m<sup>2</sup>.

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

#### 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.

Das zu bewertende Freizeitgrundstück liegt am südöstlichen Stadtrand von Dachau, eingebettet zwischen der Kleingartensiedlung Augustenfeld und Landwirtschaftsflächen. Die Entfernung zur südlich verlaufenden B471 beträgt rd. 100 m.

Die Zuordnung zur Bodenrichtwertzone der Kleingartensiedlung erscheint nicht angemessen, da im Unterschied zur einer privaten Gartenfläche üblicherweise auch Flächen der Gemeinschaftsanlagen wie die inneren Erschließungswege, Vereinsanlagen, Stellplätze und sonstige Einrichtungen umfasst werden.

Die Grundstücksgrößen von wohnungsfernen Garten- und Erholungsflächen können je nach Nutzung sehr unterschiedlich ausfallen (300 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>). Hinsichtlich ihrer Größe sind sie daher mit kleineren landwirtschaftlich genutzten Flächen vergleichbar. Wohnungsferne Garten- und Erholungsflächen dienen ausschließlich zu Freizeit Zwecken.

#### Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Im Hinblick auf die seit Herbst 2022 rückläufige Preisentwicklung auf dem gesamten Immobilienmarkt wird von einer Wertanpassung zum aktuellen Bewertungszeitraum abgesehen.

### 3.3.4 Bodenwert

Für das Bewertungsgrundstück wird unter Berücksichtigung der den Wert beeinflussenden Merkmale ein Bodenwert angesetzt, der sich am 3-fachen Wert des Bodenrichtwerts für landwirtschaftliche Flächen orientiert: rd. 60 €/m<sup>2</sup>

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) in der Sachwertermittlung kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteeinflüsse, wie wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch mietrechtliche Bindungen. Diese sind in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen.

Der östliche Teil des Grundstücks ist stark verwildert und mit Bauschutt und Schnittgut belegt, wodurch die Benutzung deutlich eingeschränkt ist. Die Holzhütten und der eingestürzte Unterstand müssen rückgebaut bzw. abtransportiert werden müssen. Diese Maßnahmen werden insgesamt mit einem Wertabschlag in Höhe von 10 % vom vorläufigen Bodenwert erfasst.

Die Erschließung des Grundstücks ist gegenwärtig nicht gesichert und wird daher mit einem Wertabschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

vorläufiger Bodenwert	2.857 m <sup>2</sup> * 60 €/m <sup>2</sup>	=	171.420 €
Abschlag insgesamt 15 %		-	25.713 €
Bodenwert			145.707 €

## 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 das als Freizeitgrundstück genutzte Grundstück im lastenfreien Zustand wie folgt begutachtet:

Objekt: Acker  
Ort: Beim Tiefen Graben  
Flurstück: 1879

mit **145.000,- €**  
(in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro)

München, den 12. Februar 2025

  
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

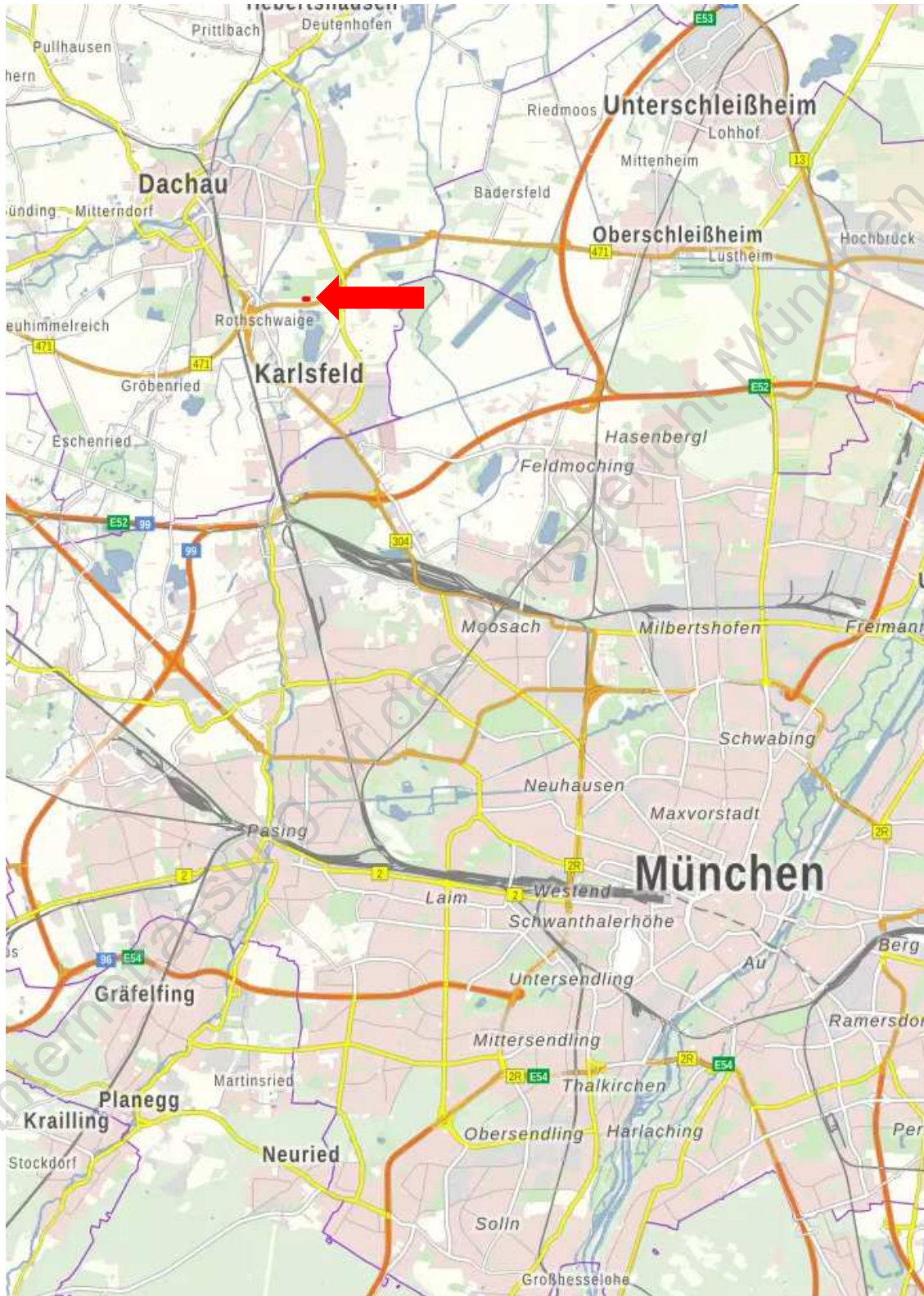
## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan
- Anlage 2: Stadtgebiet Dachau
- Anlage 3: Lageplan 1:1000
- Anlage 4: Parzellarkarte BayernAtlas
- Anlage 5: Geländere relief BayernAtlas
- Anlage 6: Fotodokumentation

Internetfassung für das Amtsgericht München

## Anlage 1: Umgebungsplan

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



## Anlage 2: Stadtgebiet Dachau

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

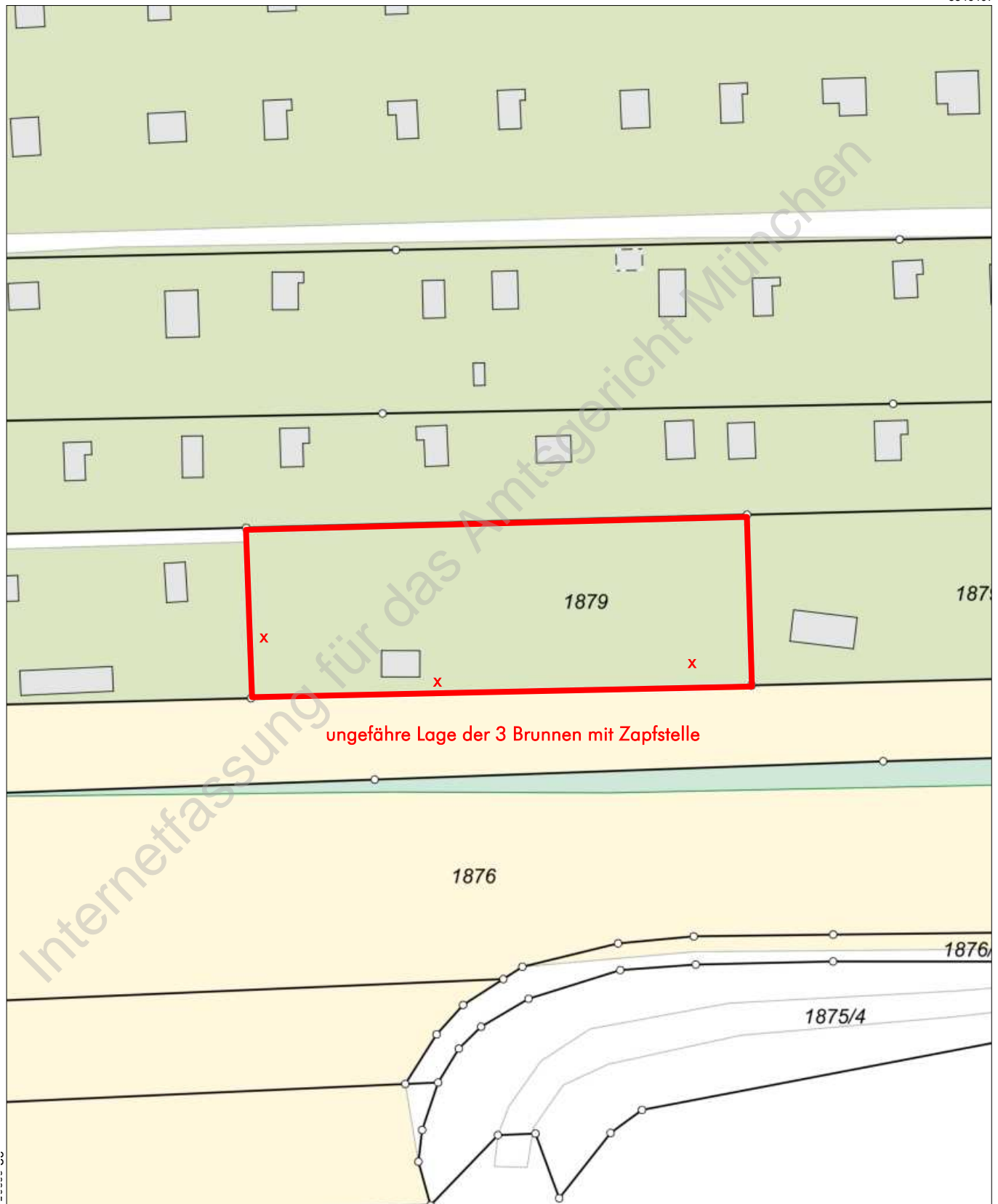


### Anlage 3: Lageplan M 1:1000

Flurstück: 1879  
Gemarkung: Dachau

Gemeinde: Dachau  
Landkreis: Dachau  
Bezirk: Oberbayern

5346407



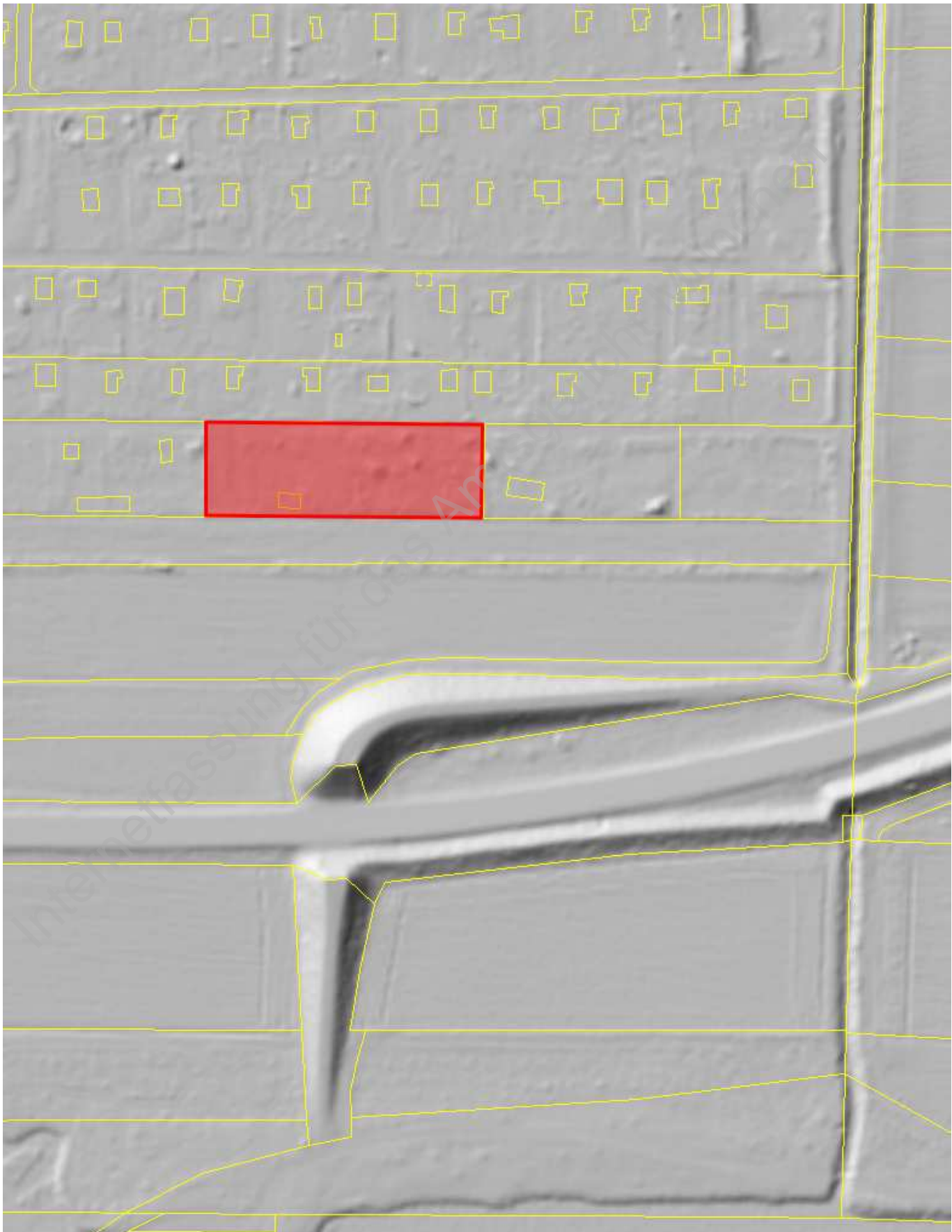
### Anlage 4: Parzellarkarte BayernAtals

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



## Anlage 5: Geländeerelief BayernAtals

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



## Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 1: Schotterweg Am Tiefen Graben, Blick nach Norden



Foto 2: Schotterweg Am Tiefen Graben, Blick nach Süden



Foto 3: Zugang/Zufahrt zum Grundstück



Foto 4: Tor zwischen Flst. 1879/4 u. 1879/3, Blick Richtung Schotterweg



Foto 5: ungefährender Grenzverlauf zwischen Flst. 1879/3 und 1879, Blick nach Westen



Foto 6: ungefährender Grenzverlauf zwischen Flst. 1879/3 und 1879, Blick nach Osten



Foto 7 / Foto 8: ungefährer Grenzverlauf zum Flst. 1879/3, baufällige Holzhütte



Foto 9: nördliche Grundstücksgrenze zur Kleingartensiedlung



Foto 10: unkultivierter östlicher Teil mit baufälliger Holzhütte



Foto 11: unkultivierter östlicher Teil mit Brunnenzapfstelle



Foto 12: unkultivierter östlicher Teil mit baufälligen Unterstand



Foto 13: ungefährender Grenzverlauf zum Flst. 1879/3



Foto 14: Blick zur südl. angrenzenden Landwirtschaftsfläche, Auffahrt über die B471



Foto 15: Blick nach Süden zur B471



Foto 16: westlicher Teil: Blick nach Südosten



Foto 17: westlicher Teil: Blick nach Südwesten



Foto 18: westlicher Teil: Blick nach Norden zur Kleingartenanlage



Foto 19: westlicher Teil: nordwestliche Grundstücksgrenze



Foto 20: Schwarzbau an der südlichen Grundstücksgrenze



Foto 21: seitlicher Unterstellplatz



Foto 22: Blick nach Westen



Foto 23 / Foto 24: Brunnenzapfstellen