

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der  
Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

## Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen .....	4
1.1	Auftraggeber, Auftrag.....	4
1.2	Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag .....	4
1.3	Grundbuchauszug .....	5
1.4	Unterlagen und Literaturhinweise .....	6
1.5	Vermietung und Verpachtung .....	7
2.	Beschreibung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes ...	8
2.1	Umfang des Bewertungsobjektes .....	8
2.2	Ortsbeschreibung und Erschließungszustand .....	8
2.3	Flurstücksnachweis .....	9
3.	Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes .....	10
3.1	Bewertungsanlass .....	10
3.2	Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze .....	10
3.3	Allgemeines Grundstückspreisniveau .....	12
3.3.1	Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	12
4.	Ableitung der Grundstücksqualität.....	14
5.	Bewertung der landwirtschaftlichen Grundstücke.....	16
5.1	Bewertung des Flurstückes 2623, Gemarkung Helfendorf.....	17
5.2	Bewertung des Flurstückes 2626, Gemarkung Helfendorf.....	22

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der  
Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

6.	Lieferrechte, Prämienrechte .....	27
7.	Zusammenfassung .....	28
7.1	Auflistung der Wertungen .....	28
8.	Anlagen .....	29
I	Ausschnitt aus der Übersichtskarte	
II	Luftbilder	

Folgendes Gutachten besteht aus 29 Seiten, zuzüglich Anlagen insgesamt  
32 Seiten

## 1. Vorbemerkungen

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

### **1.1 Auftraggeber, Auftrag**

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes München wurde die Zwangsvollstreckung für die Geschäftsnummer **1540 K 412/24** angeordnet.

Sowohl Antragssteller als auch Antragsgegner können aus datenschutzrechtlichen Gründen an dieser Stelle nicht mehr aufgeführt werden. Der Antragssteller ist anwaltlich vertreten, der Antragsgegner nicht.

Es ist der Verkehrswert des im Grundbuch von Helfendorf Band 26 Blatt 1121 eingetragenen Grundbesitzes, und ebenso der Wert des Zubehörs zu ermitteln.

Bei dieser Wertermittlung sind baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen und notwendige Reparaturen, sowie Verkehrs- und Geschäftslage zu berücksichtigen.

Ebenso ist der Wert der beweglichen Gegenstände frei zu schätzen und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).

Die Unterzeichnende wurde mit Beschluss vom 29. Januar 2025, mit der Durchführung der Schätzung von dem vorbezeichneten Gericht beauftragt.

### **1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag**

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

Die zur Erstattung des Gutachtens nötige Ortsbesichtigung der betroffenen Flurstücke fand am Montag, den 14. Juli 2025 in der Zeit ab 11.00 Uhr statt. An der Ortsbesichtigung der beiden Flächen waren neben der Unterzeichnenden mit einem Mitarbeiter keine weiteren Beteiligten anwesend. Weiterhin wurden die notwendigen Unterlagen beim Vermessungsamt in München, und dem Gutachterausschuss des Landkreises München eingeholt.

Als Wertermittlungsstichtag ist auftragsgemäß der Jetztzeitpunkt (Tag der örtlichen Aufnahme), der

**14. Juli 2025**

maßgeblich anzusetzen.

### **1.3 Grundbuchauszug, Abdruck vom 03. 01. 2025**

- Grundbuch von Helfendorf, Band 26, Blatt 1121 –

Erste Abteilung- Eigentümer

- Das Gutachten wird in einem Portal veröffentlicht, daher ist es an dieser Stelle aus Gründen des Datenschutzes nicht mehr möglich die Eigentümer namentlich aufzuführen. -

Zweite Abteilung, *Lasten und Beschränkungen*

Flurstücke **2623** und **2626**:

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

Hochspannungsleitungsrecht für ISAR- AMPERWERKE AG, München, eingetragen am 9. 10. 1979.

#### **1.4 Unterlagen und Literaturhinweise**

Für die Wertermittlung standen der Unterzeichnenden folgende Unterlagen, vorwiegend in Kopie, zur Verfügung:

(in Auszügen der Anlage dieser Wertermittlung beigelegt)

- Luftbild mit Flurstücksgrenzen
- Flurstücks- und Eigentümnachweis vom Vermessungsamt München vom 07. 05. 2025
- Richtwert und Auskünfte über Kaufpreise vom Gutachterausschuss des Landkreises München und des Landkreises Rosenheim
- Grundbuchauszug

#### **Literatur:**

Es stand folgende einschlägige Fachliteratur bei dieser Wertermittlung zur Verfügung. Sie wird gegebenenfalls an den entsprechenden Stellen noch ergänzend zitiert.

- ▶ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV) vom 19. 5. 2010

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

- ▶ Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Ralf Kröll, 1. Auflage 2001
- ▶ Prof. M. Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage 2007
- ▶ Handbuch des landwirtschaftlichen Sachverständigen, 25. Ergänzung 2024, Verlag Pflug und Feder, Hrsg. HLBS
- ▶ Friedrichs, Strotkamp, Gütter, Gartung, Immobilienbewertung in der Landwirtschaft, HLBS Heft 164, März 2002
- ▶ Bodenschätzung und Bodenbewertung, Pfeiffer, Sauer, Engel, Nutzung und Erhebung von Bodenschätzungsdaten
- ▶ Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage 2018, Herausgeberin Gabriele Bobka, Bundesanzeiger Verlag

## **1.5 Vermietung und Verpachtung**

Das Flurstück 2623 wird augenscheinlich ordnungsgemäß bewirtschaftet, bezüglich Flurstück 2626 stand noch der zweite Schnitt und das Grünland war mit dem Krausen Ampfer stark verunkrautet. Nachdem bei der Ortseinsicht auf der Fläche selbst keiner der Beteiligten anwesend war, können leider über mögliche Pachtverhältnisse und deren Dauer keinerlei Aussagen getroffen werden.

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -

## 2. Beschreibung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes

### 2.1 Umfang des Bewertungsobjektes

Im Rahmen dieser Wertermittlung sollen zwei Flurstücke im Gemeindegebiet von Aying, Ortsteil Helfendorf im Außenbereich bewertet werden. Die beiden Flurstücke bilden, getrennt lediglich durch einen Grünweg, ein gemeinsames Grundstück, es stehen keinerlei bauliche Anlagen darauf.

Gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan sind die Flurstücke als Fläche für die Landwirtschaft kartiert.

### 2.2 Ortsbeschreibung und Erschließungszustand

Das Flurstück 2623 liegt an der asphaltierten Zufahrt zum Weiler Kaps im Außenbereich und ist über diese sehr gut zu erreichen. Flurstück 2626 schließt westlich entlang der Straße nach Oberlaus an, und ist über einen Grünweg und einen geschotterten Weg gut zu erreichen.



- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -

Die Gemeinde Aying liegt im Südosten des Landkreises München, im baye-  
rischen Regierungsbezirk Oberbayern. Das Gemeindegebiet grenzt an die  
drei Landkreise Ebersberg, Miesbach und Rosenheim. Die Gemeinde im  
hügeligen Voralpenland mit ihren insgesamt 19 Gemeindeteilen ist in den  
letzten Jahren bevölkerungsmäßig stark gewachsen, und liegt etwa 25 Ki-  
lometer von der Landeshauptstadt München entfernt. Die zu bewertenden  
landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen oberhalb des Ortsteiles Oberlaus,  
der angrenzenden Gemeinde Feldkirchen-Westerheim, die noch zum Land-  
kreis Rosenheim zählt. Insgesamt leben auf dem Gemeindegebiet mit einer  
Ausdehnung von 56,56 Quadratkilometern rund 5.600 Einwohner, Aying  
situiert sich nahe der A 8, der Einfahrt 96, Hofolding.

### 2.3 Flurstücksnachweis

Gemarkung: **Helfendorf**

Flurstück	Lage, Gebäude	NA <sup>1</sup>	Wertzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )
2623	Trautshofener Feld, Grünland	Gr	Ø 52	19.911
2626	Trautshofener Feld, Grünland,	Gr/GrA	Ø 53,7	37.296
	GrA, Weg	Weg		74
<b>gesamt:</b>	<b>2 Flurstücke</b>			<b>57.281</b>

<sup>1</sup> Nutzungsart

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

### 3. Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.1 Bewertungsanlass

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Vollstreckungsgericht den Grundstücks-  
wert (Verkehrswert) des zur Versteigerung beschlagnahmten Grundbesitzes,  
sowie den Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Zwangsver-  
steigerung erstreckt, festzusetzen.

Es erging daher mit Datum vom 29. Januar 2025 Schätzungsbeschluss.

#### 3.2 Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetz-  
buch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung ImmoWertV 2010  
enthalten.

In § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert 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 Ge-  
genstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf  
ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu  
erzielen wäre. „

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

Als das sachgerechte Verfahren zur Bewertung von unbebauten Grundstücken wird heute allgemein das Vergleichswertverfahren angesehen.

Dies regelt auch die neue ImmoWertV in § 16 Abs. 1 und 2 (Ermittlung des Bodenwertes)

„Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Abs. 1 S. 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden. „

§ 15 (1) ImmoWertV bestimmt die Ermittlung des Vergleichswertes.

„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. „

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

Aus dieser Preisvergleichsrechnung geht der **vorläufige Vergleichswert** hervor.

Unter Beobachtung des Marktes ist zu prüfen, ob und in welcher Höhe eine Marktanpassung zu erfolgen hat, relevant dabei die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 (2), 1 ImmoWertV).

Weiterhin können auch Besonderheiten auf dem speziellen Grundstück nicht außer Acht gelassen werden, es sind somit auch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (2), 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Daraus lässt sich letztendlich dann der **Verkehrswert** entwickeln.

### 3.3 Allgemeines Grundstückspreisniveau

#### 3.3.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis München liegen für die Gemarkungen der Gemeinde Aying unter 5 Kauffälle vor. Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses bestätigen die vorliegenden Kauffälle den folgenden Richtwert.

Der Gutachterausschuss gibt zum 1. 1. 2024 einen Richtwert für landwirtschaftliche Flächen mit der angegebenen Ertragsfähigkeit (Gr/A, GrZ/AZ 48) in Höhe von **20,00 €/m<sup>2</sup>** für das Gemeindegebiet von Aying heraus.

Von den Gutachterausschüssen<sup>2</sup> wird bei der Herausgabe der Daten darauf verwiesen, dass Werte aus der Kaufpreissammlung nur der vorliegenden

---

<sup>2</sup> die Unterzeichnende ist Mitglied der Gutachterausschüsse Unter- Oberallgäu und der Städte Kempten und Kaufbeuren.

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

Wertermittlung dienen können, und nicht zu einer weitergehenden Veröffentlichung geeignet sind. Zur Vermeidung der Identifikation der Kauffälle durch Ortskundige, darf das vorliegende Datenmaterial nicht detailliert aufgeführt werden.

Das Bewertungsgebiet grenzt direkt an den Landkreis Rosenheim und hier die Gemarkung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses besteht im Landkreis ebenfalls ein ordentliches Preisniveau, welches sich allerdings etwas unter dem Landkreis München bewegt.

Aus dem vorliegenden Datenmaterial errechnet sich für das Bewertungsgebiet in Aying für Grünland, bzw. ackerfähiges Grünland ein

Vergleichswert in Höhe von: 17,00 €/m<sup>2</sup>

**Die individuellen Eigenschaften und wertbestimmenden Merkmale des zu bewertenden Grundstückes werden durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge vom Bodenwert berücksichtigt.**

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

## 4 Ableitung der Grundstücksqualität

### *Qualifizierung der Grundstücke*

Die Qualifizierung des Grundstückes wird unter Beachtung der Gesetze, der einschlägigen Literatur und der höchstrichterlichen Rechtsprechung vorgenommen. Dabei ist aber auch die Lage und die Situationsgebundenheit des zu qualifizierenden Grundstücks zu berücksichtigen bzw. von herausragender Bedeutung.

„Die Art des Grundstücks, seine Qualifizierung (z. B. als Rohbauland) ist von wesentlicher Bedeutung für die Bewertung und den Preis des Grundstücks als Bauland, Rohbauland, landwirtschaftlich genutztes Gelände usw. bildet in der Regel den Ausgangspunkt für seine Bewertung.

Jedoch hängt die Bewertung keineswegs ausschließlich von dieser Qualifizierung ab. Vielmehr wird daneben die Lage des Grundstücks in seiner konkreten Umgebung von entscheidender Bedeutung sein.

(BGH, 9. 11. 1959 in RdL 1960, S. 49).“

### **§ 2 ImmoWertV** (Grundlagen der Wertermittlung)

„Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 3) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen. „

### *Qualitätsbestimmung*

Die beiden zu bewertenden Grünlandflurstücke, die ein gemeinsames Grundstück bilden liegen im Außenbereich, zumindest einige hundert Meter entfernt von der nächstliegenden Bebauung.

Die zu bewertenden Flurstücke 2623 und 2626, Gemarkung Helfendorf werden als landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich qualifiziert, gemäß § 5 (1) ImmoWertV:

### **Entwicklungszustand:**

„Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. „

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

## 5. Bewertung der landwirtschaftlichen Grundstücke



Das Vergleichswertverfahren ist die Regelmethode für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke. Im Rahmen dieses Verfahrens wird der Wert durch Vergleich mit den Preisen ähnlich gehandelter Grundstücke eingeschätzt. Es kann in Form eines direkten oder indirekten Preisvergleiches durchgeführt werden. Beim direkten Preisvergleich stimmen die Vergleichsgrundstücke in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück überein. Beim indirekten Preisvergleich bestehen gewisse Unterschiede, jedoch können deren Wirkungen auf die Vergleichspreise bzw. den Wert des Bewertungsgrundstückes durch Zu- oder Abschläge so korrigiert werden, dass noch ein sachlich vertretbarer Vergleich möglich wird.

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

### 5.1 Bewertung des Flurstückes 2623, Gemarkung Helfendorf



- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 



<b>Bezeichnung:</b> 2623	Trautshofner Feld
<b>Größe:</b>	19.911 m <sup>2</sup>
<b>Lage:</b>	entlang der asphaltierten Zufahrt zum Weiler Kaps
<b>Nutzung:</b>	Grünland
<b>Ausformung:</b>	regelmäßiger langgezogener Streifen von der asphaltierten Zufahrt zum Grünweg
<b>Nachbargrundstücke:</b>	Grünland, Acker, Zufahrtsstraße, Grünweg
<b>Zuwegung:</b>	beidseitig gesichert
<b>Oberflächengestalt:</b>	ansteigend vom Zufahrtsweg bis zur Halde, danach wieder abfallend bis zum Grünweg
<b>Bewirtschaftungsgröße</b>	ordentlich bis gut
<b>Klasse, Bonität:</b>	LIIB <sub>2</sub> , LIB <sub>2</sub> , Grünlandgrundzahlen vorrangig 56 und 62, Ø Grünlandzahl 52

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

<b>Belastung:</b>	Stromleitungsrecht mit Gittermasten an der Grenze
<b>Bebauung</b>	keine
<b>Planerische Darstellung:</b>	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
<b>Zustand, Qualität:</b>	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

### Beurteilung:

Beim Bewertungsobjekt handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit gut wirtschaftlicher Größe und regelmäßigem Zuschnitt. Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, Lehm Boden vorrangig der Zustandsstufe zwei, mit einem klassifizierten Abschnitt Lehm Boden der besten Zustandsstufe 1 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), sowie Wasserstufe durchgängig zwei. Die durchschnittliche Grünlandzahl der klassifizierten Grünlandfläche ist mit 52 landwirtschaftlich gebietstypisch gesehen als wirtschaftlich zu betrachten. Die Skala geht beim Grünland von 0 bis 88, beim Acker von 0 bis 100. Die Klimastufe „b“ entspricht  $7^{\circ}$  bis  $7,9^{\circ}$  C Jahresdurchschnitt. Die Grünlandgrundzahl, eine Verhältniszahl zwischen 7 und 88, wird entsprechend der Bodenzahl mit Hilfe des Grünlandschätzungsrahmens festgelegt. Im Gegensatz zur Grünlandzahl wird mit der Grünlandgrundzahl das regionale Klima bereits berücksichtigt. Die Grünlandgrundzahlen der in drei Abschnitte klassifizierten Fläche liegen bei vorrangig 56, lediglich  $4.363 \text{ m}^2$  bei 62. Bezüglich der Topographie ist das Grundstück entlang der Zufahrt nach Kaps zunächst eben, steigt dann aber deutlich zur Halde an, die steilste Stelle stellt die Umgebung des Gittermasten dar. Danach fällt das Grundstück Richtung Grünweg wieder ab, und läuft noch relativ eben aus. Die Topographie eignet sich wegen Erosionsge-

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

fahr nicht für einen Umbruch als Ackerfläche. Das Grundstück ist mit einer Hochspannungsleitung, die auch im Grundbuch dinglich gesichert ist, überspannt, ein Gittermasten steht auf der Grenze zum anschließenden Fremdfurstück 2622.

### **Bewertung:**

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird als Grünland in der Bodenschätzung klassifiziert und auch als Grünland bewirtschaftet, die Topographie behindert eine wirtschaftliche Ackernutzung. Es besteht ein dinglich eingetragenes Stromleitungsrecht mit einer Beeinträchtigung durch einen großen Leitungsmasten. Die Beeinträchtigung und die Eintragung wird als im Grundbuch eingetragenes Recht extra ausgewiesen. Bezüglich des Pachtverhältnisses ist nichts bekannt, damit kann eine lange und wertmindernde Pachtbindung nicht ausgeschlossen werden.

Vergleichspreis LN,

**17,00 €/m<sup>2</sup>**

Flurstück 2623

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße, Ertragsfähigkeit	+ 5 %	+ 0,850 €/m <sup>2</sup>
Topographie	- 10 %	- 1,70 €/m <sup>2</sup>
unsichere Pachtbindung	- 5 %	- 0,850 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>		<b>15,30 €/m<sup>2</sup></b>

Für die Gesamtfläche errechnet sich daraus:

$$19.911 \text{ m}^2 \times 15,30 \text{ €/m}^2 = 304.638,30 \text{ €}$$

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück **2623** beträgt: 305.000 €

Eintragungen im Grundbuch:

Unter der laufenden Nr. **1** ist folgendes Recht in Abteilung II des Grundbuches eingetragen:

Hochspannungsleitungsrecht für ISAR- AMPERWERKE AG, München, eingetragen am 9. 10. 1979.

Es handelt sich um einen Eingriff in das Grundstück und die Eigentümer des Rechtes haben jederzeit einen Zutritt, bzw. können auch Erneuerungen vornehmen. Es können Leitungsmasten aufgestellt werden, die sich auch in der Bewirtschaftung negativ bei jedem Schnitt auswirken. Zudem entsteht eine Verschmutzung des Grundbuches, die ebenfalls den Wert negativ beeinflusst.

Anbetracht der Größenordnung der Beeinträchtigung werden 5 % als marktgerecht erachtet.

Die Minderung durch das Stromleitungsrecht beträgt **15.250 €**.

Weiterhin sind unter den laufenden Nummern **2** und **3** Leibgedinge auf dem Flurstück eingetragen. Die Berechtigten sind gemäß beauftragendem Gericht bereits verstorben, so dass sich keine weiteren Wertminderungen ergeben.

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

## 5.2 Bewertung des Flurstückes 2626, Gemarkung Helfendorf



- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 



<b>Bezeichnung:</b> 2626	Trautshofner Feld
<b>Größe:</b>	37.370 m <sup>2</sup>
<b>Lage:</b>	zwischen Grünweg und geschotterten Weg
<b>Nutzung:</b>	37.296 m <sup>2</sup> Grünland und 74 m <sup>2</sup> Weg
<b>Ausformung:</b>	unregelmäßiges Trapez entlang der Verbindungsstraße nach Oberlaus
<b>Nachbargrundstücke:</b>	Grünland, Acker, geschotterter Weg, Grünweg, Verbindungsstraße nach Oberlaus
<b>Zuwegung:</b>	beidseitig gesichert
<b>Oberflächengestalt:</b>	relativ eben
<b>Bewirtschaftungsgröße</b>	gut
<b>Klasse, Bonität:</b>	LIIb <sub>2</sub> , Grünlandgrundzahlen 48 und vorrangig 58, Ø Grünlandzahl 53,7

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

<b>Belastung:</b>	Stromleitungsrecht
<b>Bebauung</b>	keine
<b>Planerische Darstellung:</b>	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
<b>Zustand, Qualität:</b>	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

Es handelt sich nochmals um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit gut wirtschaftlicher Größe und regelmäßigem Zuschnitt. Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, Lehm Boden durchgängig der Zustandsstufe zwei, sowie Wasserstufe ebenfalls durchgängig zwei. Die durchschnittliche Grünlandzahl der klassifizierten Grünlandfläche ist mit 53,7 landwirtschaftlich gebietstypisch gesehen als gut wirtschaftlich zu betrachten. Die Skala geht beim Grünland von 0 bis 88, beim Acker von 0 bis 100. Die Klimastufe „b“ entspricht  $7^{\circ}$  bis  $7,9^{\circ}$  C Jahresdurchschnitt. Die Grünlandgrundzahl, eine Verhältniszahl zwischen 7 und 88, wird entsprechend der Bodenzahl mit Hilfe des Grünlandschätzungsrahmens festgelegt. Im Gegensatz zur Grünlandzahl wird mit der Grünlandgrundzahl das regionale Klima bereits berücksichtigt. Die Grünlandgrundzahlen der ebenfalls in drei Abschnitte klassifizierten Fläche liegen bei vorrangig 58, nur 49 m<sup>2</sup> bei 48. Bezüglich der Topographie ist das Grundstück nahezu eben, die Zufahrt dreiseitig gesichert. Das Grünland ist deutlich sichtbar mit Krausem Ampfer (*Rumex crispus*) verunkrautet, weiterhin steht zumindest der zweite Schnitt noch. Das Grundstück ist mit einem Hochspannungsleitungsrecht dinglich gesichert, vor Ort lässt sich aber keine Leitungstrasse erkennen.

#### **Bewertung:**

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird als Grünland in der Bodenschätzung klassifiziert und ebenfalls als Grünland bewirtschaftet, die Topographie ist nahezu eben. Es besteht ein dinglich eingetragenes Stromleitungsrecht ohne ersichtliche Beeinträchtigung. Die festgestellte Verunkrautung führt nicht zu einem Abschlag, da die Fläche umgebrochen werden könnte, allerdings bedarf es dafür einen zusätzlichen Ackerstatus.

Bezüglich des Pachtverhältnisses ist ebenfalls nichts bekannt, damit kann eine lange und wertmindernde Pachtbindung nicht ausgeschlossen werden.

Vergleichspreis LN, 17,00 €/m<sup>2</sup>

Flurstück 2626

Zu-/Abschläge:

Grundstücksgröße, Ertragsfähigkeit	+ 10 %	+ 1,700 €/m <sup>2</sup>
Topographie, Zufahrt	+ 5 %	+ 1,700 €/m <sup>2</sup>
unsichere Pachtbindung	- 5 %	- 0,850 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>		<b>18,70 €/m<sup>2</sup></b>

Für die Gesamtfläche errechnet sich daraus:

$$37.370 \text{ m}^2 \times 18,70 \text{ €/m}^2 = 698.819,00 \text{ €}$$

Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 2626 beträgt: 699.000 €

Eintragungen im Grundbuch:

Unter der laufenden Nr. 1 ist folgendes Recht in Abteilung II des Grundbuches eingetragen:

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

Hochspannungsleitungsrecht für ISAR- AMPERWERKE AG, München, eingetragen am 9. 10. 1979.

Ersichtlich besteht eine Verschmutzung des Grundbuches, die den Wert negativ beeinflusst. Zusätzlich kann solange die Eintragung besteht von Dritten in das Grundstück eingegriffen, und eine Leitung, ober- oder unterirdisch verlegt werden.

Anbetracht der etwas geringeren Größenordnung der Beeinträchtigung werden 2 % als marktgerecht erachtet.

Die Minderung durch das Stromleitungsrecht beträgt rund **14.000 €**.

Weiterhin sind unter den laufenden Nummern **2** und **3** Leibgedinge auf dem Flurstück eingetragen. Die Berechtigten sind gemäß beauftragendem Gericht bereits verstorben, so dass sich keine weiteren Wertminderungen ergeben.

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

## 6. Lieferrechte, Prämienrechte

Bezüglich Lieferrechten könnte bis vor einigen Jahren nur ein Milchkontingent in Frage gekommen sein, nachdem aber die Quote im Jahr 2015 ausgelaufen war, erübrigt sich diese Frage.

Die Flächenprämien sind an eine aktive Bewirtschaftung zum Stichtag 2004 geknüpft, und sind damit bei den Flurstücken den Bewirtschaftern zuzuordnen. Diese können ihre Prämienrechte mitnehmen und auf anderen Flächen aktivieren, daher ergibt sich hier kein weiterer Wertansatz. Der für eine Ackernutzung notwendige sogenannte Ackerstatus hängt nicht am Grundstück, sondern muss vom Bewirtschafter vorgelegt werden.

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

## 7. Zusammenfassung

### 7.1 Auflistung der Wertungen

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m <sup>2</sup> )	Verkehrswert
2623	Trautshofener Feld, Grünland	19.911	305.000 €
2626	Trautshofener Feld, Grünland, GrA, Weg	37.296 74	699.000 €
<b>gesamt:</b>	<b>2 Flurstücke</b>	<b>57.281</b>	<b>1.004.000 €</b>

Insgesamt erhält man einen unbelasteten Verkehrswert für die Flurstücke 2623 und 2626 in Höhe von:

1.004.000 €

In Worten:

Eine Million Viertausend Euro

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der  
Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

Vorstehendes Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen und ohne  
persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Pfefferhof, den 21. Juli 2025

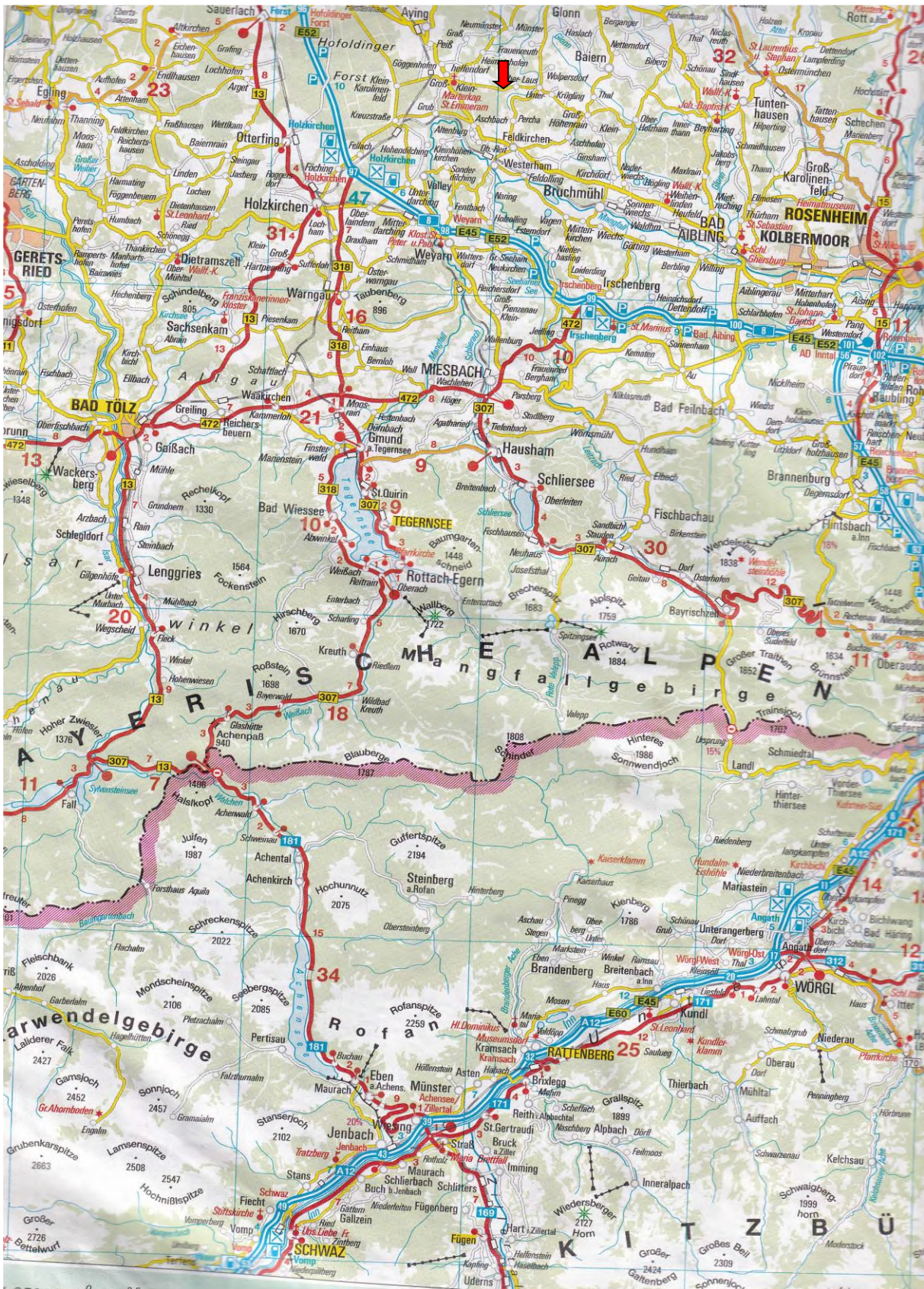
Dipl. Ing. agr. Linda Breining

## 8. Anlagen

- I Ausschnitt aus der Übersichtskarte
- II Luftbilder

- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte



- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -

II Luftbilder



- Verkehrswert von zwei landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München -
- 

