

Gutachten

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



AG München

1510 K 48/25

Objekt

Landwirtschaftsfläche
Am Hohen Weg
82288 Kottgeisering

Stichtag

30. Juni 2025

Datum

6. August 2025

Verkehrswert

180.000 €
(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	9
2.5	Grundstücksqualität	9
2.6	Privatrechtliche Situation	10
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.7.1	Bauplanungsrecht	10
2.8	Beurteilung	12
3	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14
3.3	Bewertungskriterien	14
3.4	Direkter Vergleich – Vergleichspreise Grünland	15
3.4.1	Anpassung der Vergleichspreise	16
3.5	Indirekter Vergleich – Bodenrichtwerte	17
3.5.1	Anpassung des Bodenrichtwerts	18
3.6	Bodenwert	19
4	Verkehrswert	20
5	Abkürzungsverzeichnis	21
6	Verzeichnis der Anlagen	22

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß Beschluss vom 04.04.2025
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe
Bewertungsgrundstück	Landwirtschaftliche Fläche - Grünland
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 30.06.2025
Teilnehmer	eine der beiden Antragsgegnerin mit Ehemann, unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Das Grundstück konnte vom Fußweg aus in Augenschein genommen werden. Zugang bestand ausschließlich über eine Öffnung im Zaun an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.
Arbeitsunterlagen	- Grundbuchauszug vom 28.02.2025 - Vermessungsamt: Lageplan M 1:1.000, Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Grafrath: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation, Flächennutzungsplan - Gutachterausschuss Fürstentfeldbruck: 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	- 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.

Internetfassung für das Amtsgericht München

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Fürstenfeldbruck, Gemarkung Kottgeisering, Blatt 1065: Flst. 1303 – Hoher Weg Landwirtschaftsfläche zu 5.025 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1-8	gelöscht
Lfd. Nr. 9	Testamentsvollstreckung ist angeordnet
Lfd. Nr. 10, 11	gelöscht
Lfd. Nr. 12	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG München AZ: 1510 K 48/25); eingetragen am 26.02.2025.
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

Makrolage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Gemeinde Kottgeisering, gelegen im Südwesten des Landkreises Fürstenfeldbruck des Regierungsbezirks Oberbayern. Kottgeisering liegt am westlichen Rand des Ampermooses unweit des Ammersees in einer landschaftlich reizvollen Umgebung aus Mooren, Wiesen und sanften Hügeln. Im Süden grenzt sie an den Landkreis Starnberg.

Die Gemeinde Kottgeisering zählt rd. 1.700 Einwohner und gliedert sich in folgende drei Gemeindeteile: Kottgeisering, Siedlung Grafrath und Einöde Reichertsried. Die Entfernung zur Kreisstadt Fürstenfeldbruck beträgt rd. 11 km. Die Gemeinde bildet mit den Nachbargemeinden Grafrath und Schöngeising die Verwaltungsgemeinschaft Grafrath.

Mikrolage

Die Landwirtschaftsfläche liegt südlich der S-Bahntrasse, die durch die Gemeinde in Ost-West-Richtung verläuft, angrenzend an die Kreuzackersiedlung im Nordwesten. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Hohen Weg, die von der Grafrather Straße nach Norden abzweigt und am nördlichen Siedlungsrand als Fußweg weiterführt. Die nordöstlich des Ortszentrums gelegene Kreuzackersiedlung wird allseitig von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken umgeben. Das Bewertungsgrundstück grenzt im südlichen Teil an das Wohngebiet und im weiteren Verlauf an den Fußweg. Etwa 50 m nördlich verläuft die Bahntrasse der S-Bahn.

Freizeitwert

Als Naherholungsmöglichkeiten bieten sich die Wald- und Wiesenflächen in der Umgebung an.

Verkehrslage

Die Kreisstraße FFB5 durchquert Kottgeisering und mündet in der östlich angrenzenden Nachbargemeinde Grafrath in die B471. Diese führt in Richtung Süden zur Anschlussstelle Inning am Ammersee der A96 München-Lindau und in Richtung Nordosten nach Fürstenfeldbruck und weiter zur A8 München-Stuttgart.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Gemeinde hat keinen eigenen S-Bahnanschluss. Die Regionalbuslinie 805 Grafrath S-Bahn – Kottgeisering – Zankenhausen verbindet Kottgeisering mit dem Bahnhof Grafrath und der S-Bahn-Strecke nach München und zum Flughafen München.

Entfernungen

Bushaltestelle Kottgeisering, Siedlung	ca. 700 m
S-Bahnhof Grafrath	ca. 2,0 km
Verwaltungsgemeinschaft Grafrath	ca. 2,5 km
Schiffanlegestelle Stegen	ca. 8,5 km
Rathaus Fürstenfeldbruck	ca. 13 km
Hauptbahnhof München	ca. 40 km
München Stadtmitte, Marienplatz:	ca. 45 km
Flughafen München	ca. 59 km

Parksituation	Parkmöglichkeiten stehen innerhalb der Kreuzackersiedlung zur Verfügung.
Umgebung	Das Grundstück wird im Norden und Westen von Landwirtschaftsflächen umgeben. Die Südspitze grenzt an die Kreuzackersiedlung. Der an der Ostseite verlaufende Fußweg führt in Richtung Nordosten bis nach Grafrath.
Immissionen	Das Grundstück liegt ca. 50 m südlich der Bahntrasse der S-Bahn. Es muss mit Beeinträchtigungen durch den Schienenverkehr gerechnet werden.
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 1,7 m (LL) in östlicher Richtung auf dem Michelsberg in Grafrath.
Infrastruktur	Das Angebot an Geschäfte für den täglichen Bedarf vor Ort ist begrenzt. Ein größeres Angebot bietet die Nachbargemeinde Grafrath. Hier befindet sich auch eine Grundschule mit Mittagsbetreuung.

2.3 Grundstückseigenschaften

Abmessung	Ausdehnung in Ost-/Westrichtung: max. 90 m Ausdehnung in Nord-/Südrichtung: max. 90 m
Grundstücksform	annähernd dreieckiger Zuschnitt mit Anpassung an den Verlauf des Fußwegs
Topografie	leichtes Gefälle nach Süden
Oberfläche	nicht befestigtes Gelände, keine baulichen Anlagen, Gräser, Wildwuchs mit krautigen Pflanzen, kleine Baumgruppe im Nordwesten
Tatsächliche Nutzung	Grünland, dient gelegentlich als Weidefläche für Schafe
Grundstücksgrenze	Das Grundstück ist weitgehend mit einem einfachen Weidezaun aus Drahtgeflecht eingefasst. Grenzsteine waren nicht auffindbar.
Schutzgebiet	Das Grundstück grenzt lt. Online-Abfrage des BayernAtlas im Nordwesten an ein Landschaftsschutzgebiet.
Hochwasser	Das Grundstück liegt lt. Online-Abfrage des BayernAtlas weder innerhalb eines festgesetzten noch innerhalb eines vorläufigen Überschwemmungsgebiets.

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	gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster: 5.025 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 58, Grünlandzahl 56 Ertragsmesszahl 2814 Gesamtertragsmesszahl 2814
Erläuterungen Klassenzeichen	zu den Bodenschätzungsdaten gemäß BodSchätzG - Bodenarten Lehm (L) 30 - 44: Anteil des Abschlämbbaren in % der mineralischen Trockenmasse - Bodenstufen I - III Bodenstufe II entspricht weitgehend den Zustandsstufen 4 und 5 des Ackerschätzungsrahmens: Zustand der mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit. Tieferer Unterboden durchwurzelt; Durchwurzelung ca. 60 – 90 cm - Klimastufe a - d Klimastufe b entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7 – 8°, also dem größten Teil Bayerns Wasserstufen 1 – 5: Wasserstufe 2 kennzeichnet gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlich Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung
Wertzahlen	Grünlandgrundzahl zur Bemessung der natürlichen Ertragsfähigkeit: Der Boden höchster Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl 100. Grünlandzahl zur Bemessung der wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit: 10 (schlecht) – 100 (sehr gut) Ertragsmesszahl Produkt aus der in qm ausgedrückten Fläche und der durch 100 geteilten Wertzahl der Bodenschätzung;

2.4 Erschließung

Straßenart	nicht befestigter Fußweg, abzweigend von der Erschließungsstraße der Kreuzackersiedlung in Richtung Nordosten, Breite ca. 3 m - 5 m
-------------------	--

2.5 Grundstücksqualität

Entwicklungszustand	Die Grundstücksqualität ist gemäß § 3 ImmoWertV nach den folgenden Entwicklungsstufen zu unterscheiden. - <u>Fläche der Land- oder Forstwirtschaft</u> Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind - <u>Bauerwartungsland</u> Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen - <u>Rohbauland</u> Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 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. - <u>Baureifes Land</u> Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. - <u>Sonstige Flächen</u> Flächen, die sich keinem der anderen Entwicklungsstände zuordnen lassen
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, sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

Ein Pachtverhältnis besteht lt. Mitteilung nicht.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Bauplanungsrecht

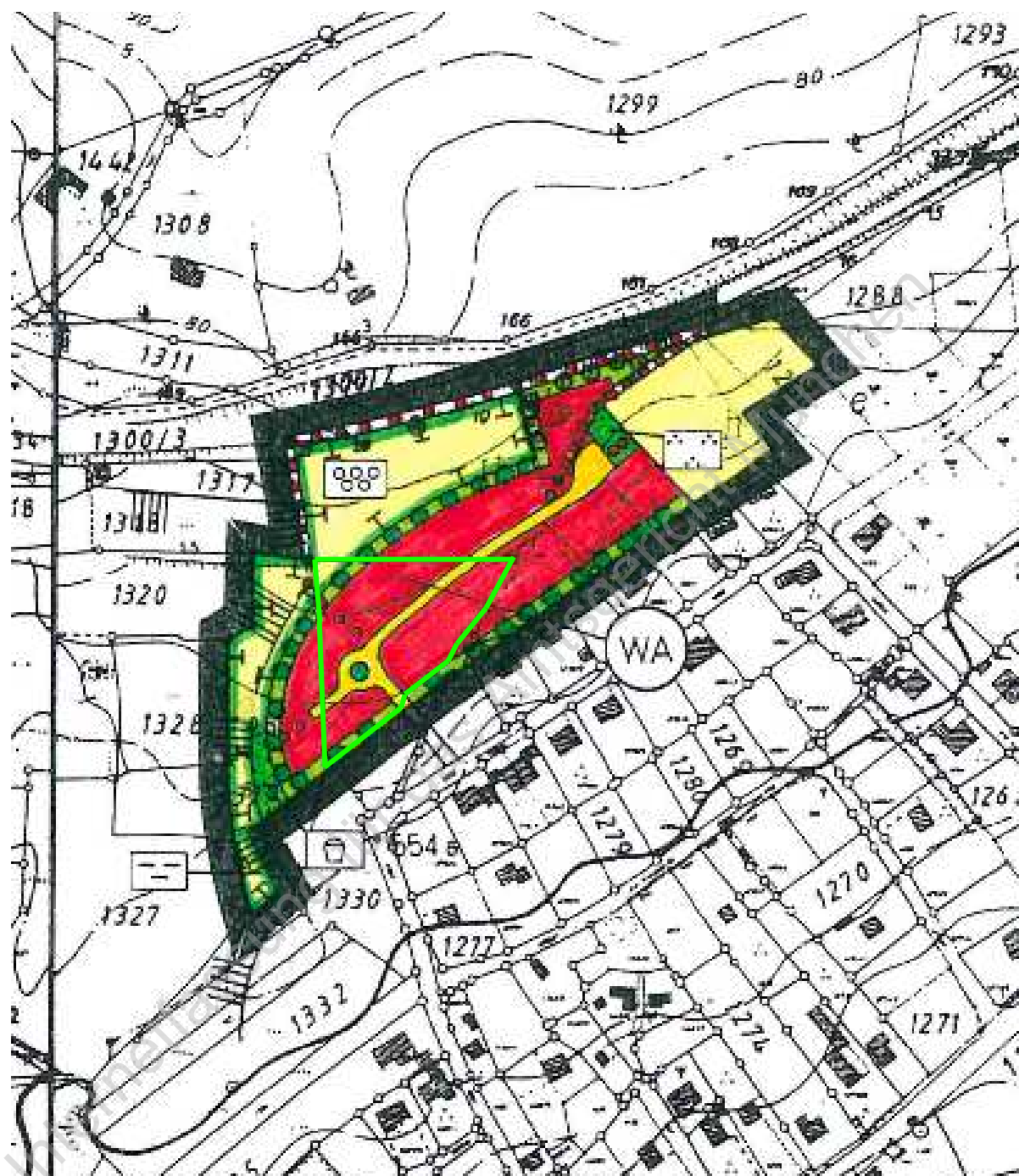
Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kottgeisering, 3. Änderung vom 29.02.2000, ist das gegenständliche Grundstück Teil eines allgemeinen Wohngebiets mit straßenmäßiger Erschließung und öffentlicher Grünfläche, die nordwestliche Grundstücksecke ist als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück grenzt an die Kreuzackersiedlung im Nordwesten und liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Grafrath teilte mit, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans bislang wegen etwaiger Konflikte mit den Eigentümern der betreffenden Grundstücke gescheitert ist. Ein erneuerter Versuch zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist derzeit nicht in Planung, sodass auf absehbare Zeit keine Baulandentwicklung für das zu bewertende Grundstück zu erwarten ist. Nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist die Lage dem Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich somit nach § 35 BauGB.



Auszug aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplans: farbige Kennzeichnung des Flst. 1303

2.8 Beurteilung

Grundbuchrechtlich wird das Bewertungsgrundstück als Landwirtschaftsfläche geführt. Die tatsächliche Nutzung ist Grünland. Der Bewuchs besteht aus Gräsern und wildgewachsenen krautigen Pflanzen, weshalb die Bezeichnung als Grünland sachgemäß erscheint. Eine wirtschaftliche Nutzung ist hinsichtlich der Topographie und des Zuschnitts des Grundstücks gegeben.

Das Grundstück ist planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet und grenzt unmittelbar an die Kreuzackersiedlung im Nordwesten.

Das Grundstück ist in der letzten Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt und auch für eine straßenmäßige Erschließung vorgesehen. An den Grundstücksgrenzen im Südosten und Nordwesten ist eine öffentliche Grünfläche geplant und ein sehr kleiner Flächenanteil als Landwirtschaftsfläche.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist laut Mitteilung des Bauamts der Verwaltungsgemeinschaft bislang wegen Interessenskonflikte der beteiligten Eigentümer gescheitert, weshalb mit einer absehbaren Bebauung gegenwärtig nicht zu rechnen ist. Ein erneuter Versuch zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist derzeit nicht in Planung.

Internetfassung für das Amtsgericht München

3 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Landwirtschaftsfläche ermittelt.

Grundstücksdaten

Flst. 1303 – Hoher Weg, Landwirtschaftsfläche zu 5.025 m²

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 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Bodenwert 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 Bewertungskriterien

Tatsächliche Nutzung:

Das Bewertungsgrundstück wird zum Bewertungszeitraum nicht landwirtschaftlich genutzt. Die vorgefundene Bepflanzung aus Gräsern und krautigen Pflanzen entspricht einer Nutzung als Grünland.

Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV

Mit der Ausweisung als allgemeine Wohnbaufläche in der letzten Änderung des Flächennutzungsplans ist das Grundstück nach der Definition des § 3 ImmoWertV als Bauerwartungsland zu klassifizieren.

Bauerwartungsland stellt eine Zwischenstufe zwischen den sogenannten Flächen der Land- oder Forstwirtschaft und dem Rohbauland dar. Es handelt sich um einen risikobehafteten Übergangsbereich und stellt für den Eigentümer des Grundstücks keine geschützte Rechtsposition dar.

Der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Landkreis Fürstentumbrunn enthält keine Auswertungen zu Bauerwartungsland. Es wird daher auf den Marktbericht des Gutachterausschusses der nahen Landeshauptstadt München Bezug genommen. Darin gliedert der Gutachterausschuss das Bauerwartungsland in die zwei Kategorien I und II:

Kategorie I:

Die Baulandentwicklung hat bereits eine Stufe erreicht, in der eine rechtsverbindliche Baulandausweisung vom Markt als absehbar bewertet wird, das Bebauungsplanverfahren ist eingeleitet bzw. der Einleitung aus Marktsicht steht nichts entgegen.

Kategorie II:

Die Umwidmung in Bauland ist langfristig wahrscheinlich. Im Flächennutzungsplan ist eine Baufläche bzw. ein Baugebiet oder eine Nicht-Wohnbaufläche in unmittelbarem Anschluss an Baugebiete dargestellt. Es sollten keine grundlegenden Hindernisse für eine spätere Erschließung bekannt sein. Die landschaftlichen Gegebenheiten, die Bodenbeschaffenheit, die Grundwasserverhältnisse oder sonstige Umstände sprechen nicht gegen eine langfristige Baulandausweisung und die strukturelle Entwicklung deutet auf diese hin.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, der eine bauliche Nutzung für das betreffende Grundstück vorsieht. Damit wird das Grundstück für die künftige Bebaubarkeit planerisch gesichert.

Das Grundstück grenzt an ein vorhandenes Siedlungsgebiet. Die vorhandene Erschließungsstraße der angrenzenden Siedlung führt bereits bis an das Grundstück, sodass sich eine Siedlungserweiterung aus ortsplanerischer Sicht anbietet. Die leichte Südhanglage eignet sich für eine künftige Bebauung mit freiem Blick nach Südwesten.

Die Verwaltungsgemeinschaft Grafrath teilte mit, dass seit der 3. und letzten Änderung des Flächennutzungsplans vom Februar 2000 eine Aufstellung eines Bebauungsplans bislang gescheitert ist. Ein erneuerter Versuch zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist derzeit nicht in Planung, sodass auf absehbare Zeit keine Baulandentwicklung für das zu bewertende Grundstück zu erwarten ist.

Wegen der zum gegenwärtigen Bewertungszeitpunkt bestehenden geringen Entwicklungswahrscheinlichkeit wird das Grundstück bewertungstechnisch dem Entwicklungszustand Bauerwartungsland der Kategorie II gemäß den Erläuterungen des Gutachterausschusses der LH München zugeordnet.

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 Fürstentum Bruck teilte mit, dass in den vergangenen Jahren kein Bauerwartungsland verkauft wurde, weshalb hierzu auch keine Auswertungen vorliegen. Alternativ hat der Gutachterausschuss 4 Vergleichspreise von Landwirtschaftsflächen/Grünland aus den nachfolgend aufgeführten Gemeinden der Unterzeichnerin übermittelt, auf deren Basis ein Vergleichswert abzuleiten ist.

Nr.	Verkaufsdatum	Grundst. Fläche m ²	Gemarkung	Nutzungsart	BRW €/m ²	Kaufpreis €/m ²
1	5/2022	5.694	Luttenwang	LG	10,00	8,00
2	8/2022	2.000	Türkenfeld	LG	9,00	5,00
3	4/2024	4.360	Moorenweis	LG	-	3,30
4	11/2024	13.430	Schöngeising	LG	75,00	4,24

3.4.1 Anpassung der Vergleichspreise

Bei den Vergleichsfällen handelt es sich sowohl um Grünflächen als auch Landwirtschaftsflächen. Diese sind hinsichtlich des Vermarktungszeitraums und ihrer objektspezifischen Merkmale an die des Bewertungsobjekts durch Zu- und Abschläge anzupassen.

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Die Vergleichspreise stammen aus dem Zeitraum Mai 2022 bis November 2024. Bis 2022 waren die Preise für landwirtschaftliche Flächen 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 liegen unterhalb des Bodenrichtwerts, der für die jeweilige Bodenrichtwertzone ermittelt wurde, weshalb von einer weiteren Wertanpassung abgesehen wird.

Anpassung an die objektspezifischen Lagebedingungen

- Nr. 1: tatsächliche Nutzung Grünland, unregelmäßiger Zuschnitt, annähernd gleich große Grundstücksfläche, siedlungsferne Lage, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, Erschließung über öffentliche Straße, Lärmbeeinträchtigungen
- Nr. 2: tatsächliche Nutzung Grünland, teils mit Sträuchern bepflanzt, schmaler rechteckiger Zuschnitt, deutlich kleinere Grundstücksfläche, siedlungsferne Lage, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen mit hohem Mooranteil, Erschließung über öffentliche Straße
- Nr. 3: tatsächliche Nutzung Grünfläche mit hohem Baumanteil, sehr schmaler und langgestreckter Zuschnitt, etwas kleinere Grundstücksfläche, siedlungsferne Lage, Erschließung über Feldwege
- Nr. 4: tatsächliche Nutzung Landwirtschaft, Baumgruppe, unregelmäßiger Zuschnitt, deutlich größere Grundstücksfläche, umgeben von Ackerflächen, siedlungsferne Lage, ungünstige Erschließung über Nachbargrundstücke, angrenzend an die Amper

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Korrekturfaktoren				Korrektur Preis €/m ²
		Zeit	Nutzungsart	Lage, Größe, Zuschnitt	Σ	
1	8,00	±0%	±0%	+15%	+15%	9,20
2	5,00	±0%	±0%	+40%	+40%	7,00
3	3,30	±0%	±0%	+50%	+50%	4,95
4	4,24	±0%	-20%	+50%	+30%	5,51
		Arithmetischer Mittelwert				6,67

Statistische Auswertung:

Minimalwert	4,95 €
Maximalwert	9,20 €
Arithmetischer Mittelwert	6,67 €
Median	6,26 €
Standardabweichung	1,64 €

3.5 Indirekter Vergleich – Bodenrichtwerte

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 Fürstenfeldbruck hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	7,50 €/m ²
Richtwertzone	600003
Entwicklungszustand	LF
Nutzung	Grünland

Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	900 €/m ²
Richtwertzone	13002
Entwicklungszustand	Baureifes Land/Kreuzackersiedlung



Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck

3.5.1 Anpassung des Bodenrichtwerts

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 Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde Kottgeisering. In der letzten Änderung des Flächennutzungsplans ist das gegenständliche Grundstück Teil eines allgemeinen Wohngebiets mit straßenmäßiger Erschließung und öffentlicher Grünfläche, die nordwestliche Grundstücksecke ist als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Die Wertigkeit von Bauerwartungsland weist im Allgemeinen eine breite Spanne auf. Ein entscheidender Faktor ist die Wartezeit. Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Aufstellung eines Bebauungsplans in den vergangenen Jahren gescheitert. Ein erneuerter Versuch ist derzeit nicht in Planung, sodass auf absehbare Zeit keine Baulandentwicklung für das zu bewertende Grundstück zu erwarten ist.

Flächen mit einer geringen Bauerwartung, was in etwa der Kategorie II nach den Erläuterungen des Gutachterausschusses der LH München entspricht, liegen nach den in der Wertermittlungsliteratur genannten Erfahrungswerten in einer Spanne von 10 bis 30 % vom Wert des baureifen Grundstücks, Flächen mit einer hohen Bauerwartung entsprechend der Kategorie I in einer Spanne von 30 bis 65 %.

Der aktuelle Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück unterschiedliche Nutzungen vor. Der überwiegende Anteil ist als Bauland dargestellt mit straßenmäßiger Erschließung. Die Randzonen im Südosten und Nordwesten sind für öffentliche Grünflächen vorgesehen, die nordwestliche Grundstücksecke für eine landwirtschaftliche Nutzung.

Der aktuelle Bodenrichtwert der angrenzenden Kreuzackersiedlung bezieht sich auf eine für individuelle Wohnbauweise übliche Grundstücksgröße mit einer WGFZ von 0,4. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von mehr als 5.000 m². Große Grundstücke werden auf dem Immobilienmarkt zu niedrigeren Preisen gehandelt als kleine Grundstücke.

Die speziellen Grundstücksgegebenheiten – ohne Berücksichtigung der Entwicklungsstufe Bauerwartungsland – erfordern einen pauschalen Abschlag von 50 % zum Bodenrichtwert.

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Im Hinblick auf die weiterhin rückläufige Preisentwicklung auf dem gesamten Wohnimmobilienmarkt wird ein Wertabschlag von 10 % zum aktuellen Bewertungszeitraum für angemessen erachtet.

Bodenrichtwert		900 €/m ²
Anpassung an spezielle Gegebenheiten des Grundstücks	- 50 %	450 €/m ²
Anpassung an die Wertverhältnisse	- 10 %	90 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert		360 €/m²

3.6 Bodenwert

Für das Bewertungsgrundstück wird die Bauerwartung nach dem derzeitigen Stand der Bauleitplanung als gering eingestuft. Der Bodenwert wird daher mit 10 % des angepassten Bodenrichtwerts angesetzt:

$$\text{Bodenwert} \quad 5.025 \text{ m}^2 * 36 \text{ €/m}^2 = 180.900 \text{ €}$$

Als Vergleich: Laut dem aktuellen Marktbericht des Gutachterausschusses der LH München gab es in den Jahren 2022 bis 2024 nur 4 Kauffälle. Die Einzelpreise für Bauerwartungsland der Kategorie II lagen zwischen 100 bis 150 €/m². In den Umlandgemeinden liegen die Preise erfahrungsgemäß niedriger.

Plausibilitätskontrolle:

Der arithmetische Mittelwert der angepassten Vergleichspreise für Grünland liegt mit 6,67 €/m² etwas niedriger als der für das Bewertungsgrundstück ermittelte Bodenrichtwert. Auch die übermittelten Vergleichspreise lagen unter ihrem jeweiligen Bodenrichtwert.

Der Bodenwert für das Grünland (ohne Berücksichtigung des Entwicklungszustands Bauerwartung) ergibt sich wie folgt:

$$\text{Bodenwert} \quad 5.025 \text{ m}^2 * 6,67 \text{ €/m}^2 = 33.517 \text{ €}$$

Der Bodenwert Bauerwartungsland liegt im vorliegenden Bewertungsfall um mehr als das fünffache über dem Bodenwert von Grünland. Dieses Wertverhältnis wird nach sachverständigem Ermessen für angemessen erachtet.

4 Verkehrswert

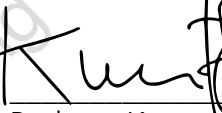
Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit 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 zum Wertermittlungstichtag, wird der Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück im lastenfreien Zustand wie folgt begutachtet:

Objekt: Landwirtschaftsfläche
Ort: Gemarkung Kottgeisering, Hoher Weg
Flurstück: 1303

mit **180.000, - €**
(in Worten: einhundertachtzigtausend Euro)

München, den 6. August 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: Gemeindegebiet Kottgeisering

Anlage 3: Lageplan 1:1000

Anlage 4: BayernAtlas: Parzellarkarte

Anlage 5: BayernAtlas: tatsächliche Nutzung, Landschaftsschutzgebiete

Anlage 6: Fotodokumentation

Internetfassung für das Amtsgericht München

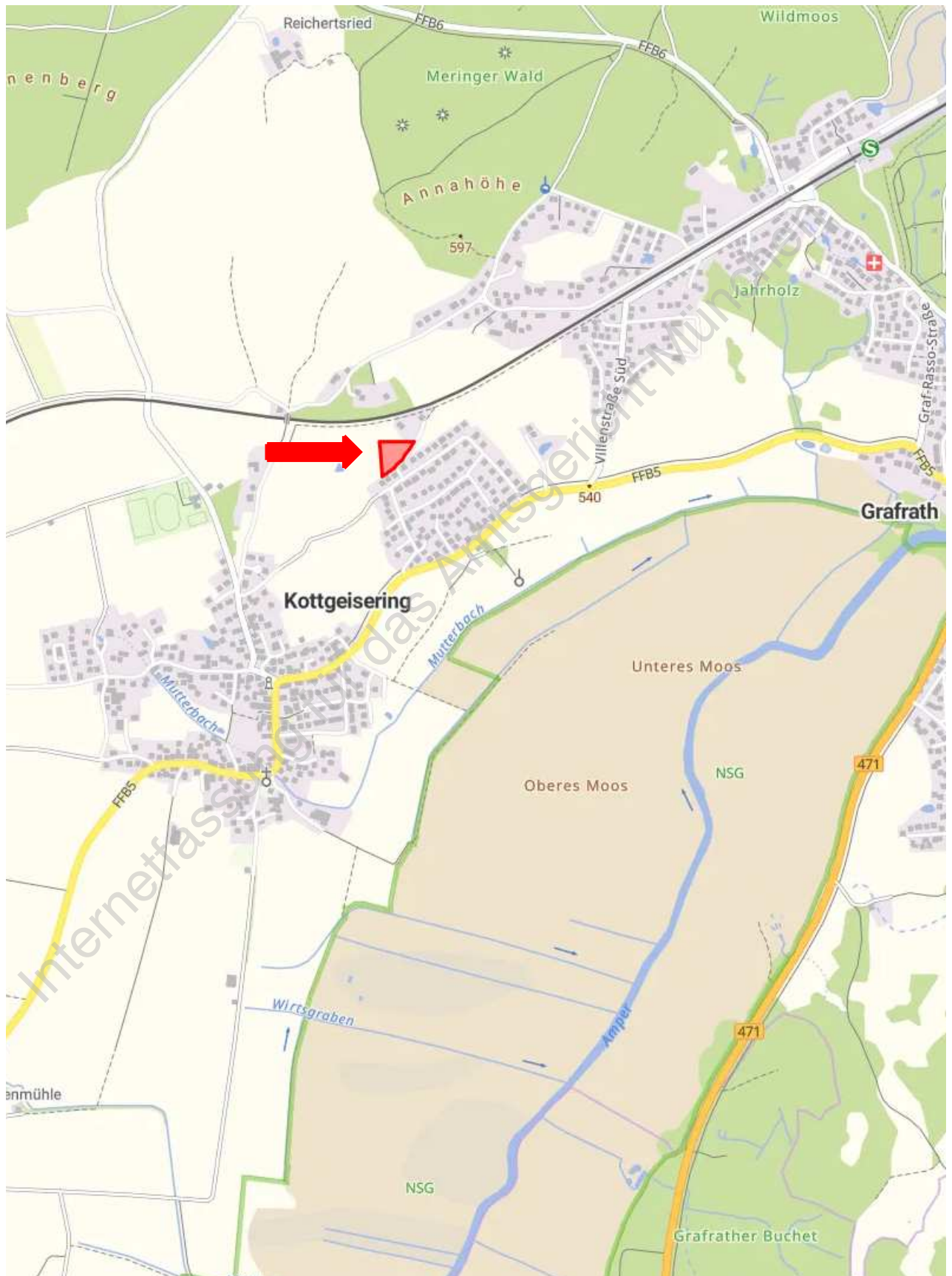
Anlage 1: Umgebungsplan

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



Anlage 2: Gemeindegebiet Kottgeisering

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

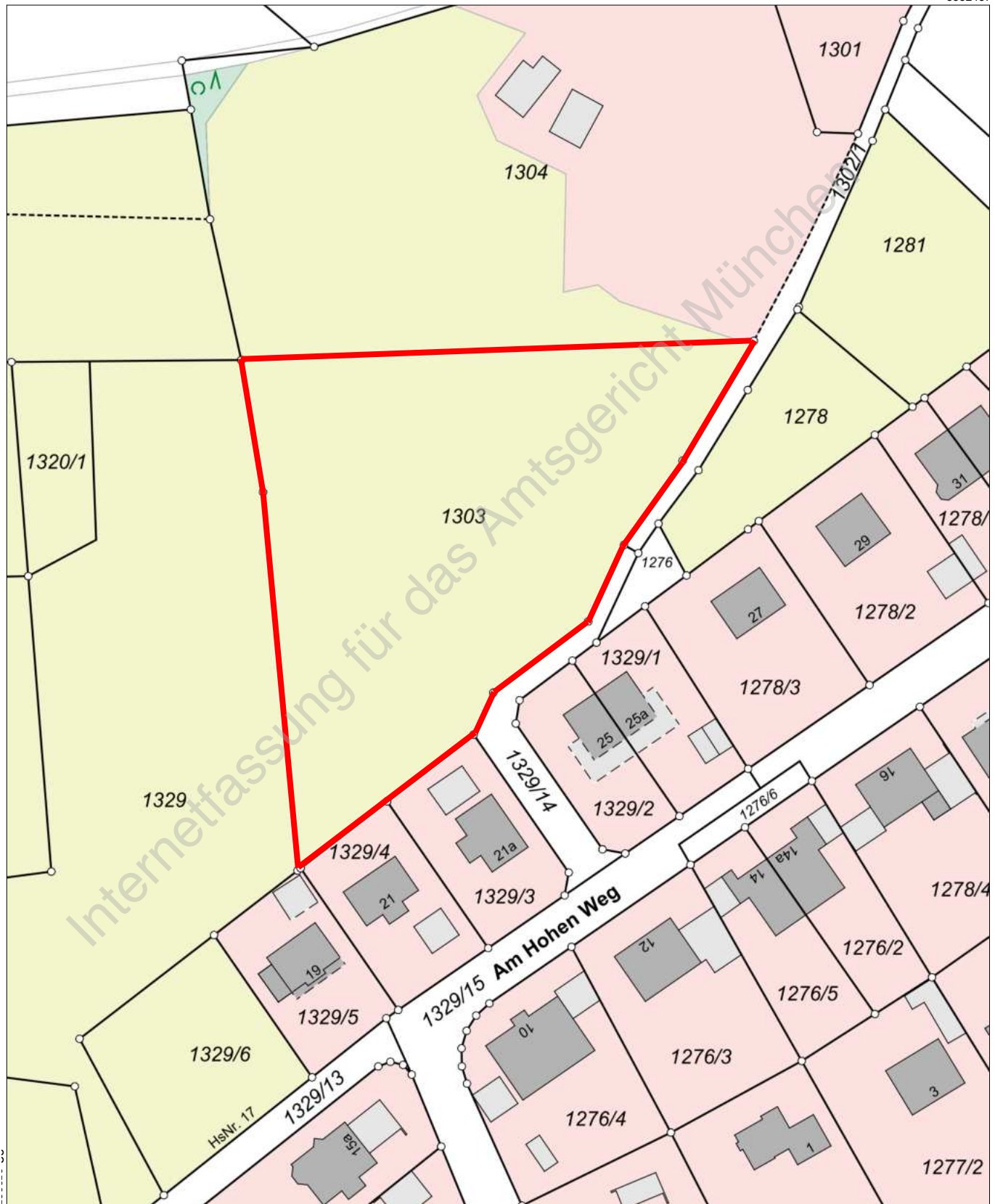


Anlage 3: Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 1303
Gemarkung: Kottgeisering

Gemeinde: Kottgeisering
Landkreis: Fürstenfeldbruck
Bezirk: Oberbayern

5332457



5332237

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

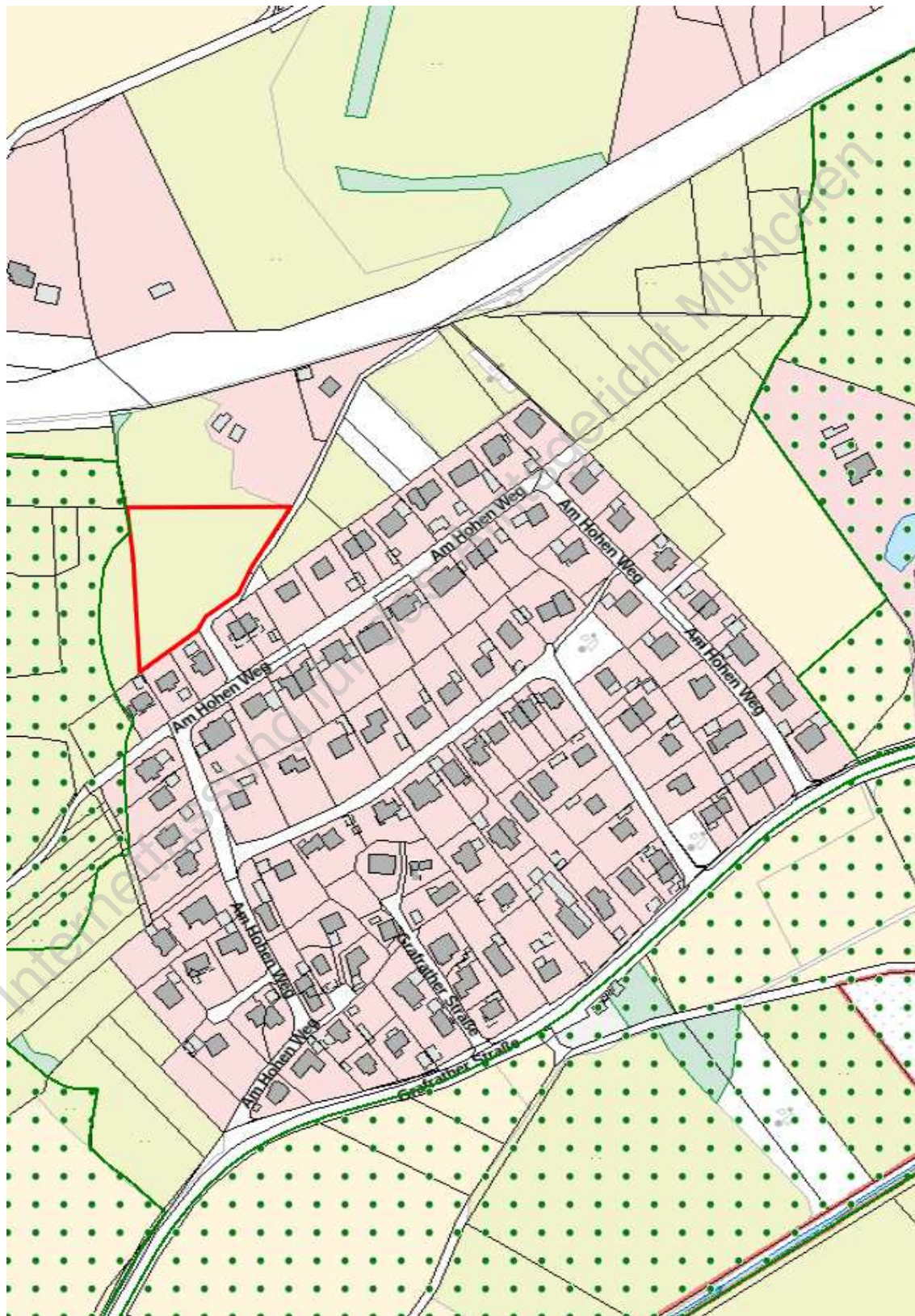
Anlage 4: BayernAtlas: Parzellarkarte

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



Anlage 5: BayernAtlas: tatsächliche Nutzung, Landschaftsschutzgebiete

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



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 1: Abzweig Am Hohen Weg nach Norden



Foto 2: Blick nach Norden, Beginn des Fußwegs



Foto 3: Flst. 1303 – Blick zur südlichen Grundstücksecke



Foto 4: Blick in Richtung nordwestlicher Grundstücksgrenze



Foto 5: Blick in Richtung nördlicher Grundstücksgrenze



Foto 6: Fußweg in Richtung Nordosten



Foto 7: Fußweg in Richtung Nordosten



Foto 8: Blick nach Südwesten



Foto 9: nordöstliche Grundstücksgrenze



Foto 10: Blick zur angrenzenden Bebauung im Südosten



Foto 11: nördliche Grundstücksgrenze



Foto 12: Blick nach Westen



Foto 13: Zugang zum Grundstück



Foto 14: nördliche Grundstücksgrenze