



Sachverständigenbüro Bär – Nymphenburger Str. 75, 80636 München

Amtsgericht Wolfratshausen
Bahnhofstraße 18
82515 Wolfratshausen



Michael Bär

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen
Dipl. Sachverständiger (DIA) für
die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung DIAZert (TC
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Lehrbeauftragter der TH Nürnberg

München,
12.03.2024

GZ: 1 K 12/23 des Amtsgerichtes Wolfratshausen
Zwangsversteigerungsverfahren Dr. Brothag, Dieter-Alois u.a. ./ Kammer, Heike
Hier: Beurteilung der Lasten und Beschränkungen in Abt. II

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend werden die Lasten und Beschränkungen des Grundbuches
Amtsgericht Miesbach, Grundbuch von Birnbach, Blatt 2354 wertmäßig
beurteilt.

- Lfd. Nr. 1 - Versorgungsleitungs- und Geh- und Fahrrecht an
Fl.-Nr. 420/7

Gemäß der Bewilligung vom 26.06.1978 besteht an der Fl.-Nr. 420/7
ein Versorgungs- und Geh- und Fahrrecht für die Gemeinde Gmund.
Die Bewilligung vom 26.06.1978 liegt vor und wurde eingesehen.
Gemäß der Bewilligung vom 26.06.1978 ist die Gemeinde Gmund
unentgeltlich, immerwährend und jederzeit berechtigt, ein Ver- und
Entsorgungsleitungsanlagen wie Stromleitungen, Abwasserleitungen,
Revisionsschächte, Klär- und Versitzgruben, Wasserleitungen, auf
Fl.-Nr. 420/7 einlegen zu lassen und für immer dort zu belassen.

Nymphenburger Straße 75
80636 München
Tel 089 13 01 38 62
Fax 089 13 01 47 79

Leibnizweg 8
90513 Zirndorf / Nürnberg
Tel 0911 96 01 407
Fax 0911 96 01 408

www.immobilienbewertung.cc
info@immobilienbewertung.cc

Hypovereinsbank München
IBAN: DE 05700 20270 066 092 65
BIC: HYVE DEMM XXX

HypoVereinsbank Nürnberg
IBAN: DE 23760 20070 000 268 49
BIC: HYVE DEMM 460

Steuer-Nr 218 202 20703

Weiter ist die Gemeinde Gmund berechtigt, über die Fl.-Nr. 420/7 zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren.

Nach sachverständiger Beurteilung ist hinsichtlich der Belastung kein Abschlag erforderlich. Dies begründet sich dadurch, dass die Fl.-Nr. 420/7 eine Verkehrsfläche darstellt und somit grundsätzlich der Zuwegung sowie der Ver-/ Entsorgung der angrenzenden Grundstücke dient. Dementsprechend wurde die Fl.-Nr. 420/7 auch im Sinne einer Verkehrsfläche bzw. Wegefläche beurteilt.

Auf Grund der vorangegangenen Ausführungen wird die Belastung zum Bewertungsstichtag 06.12.2023 als wertmäßig vernachlässigbar beurteilt.

- Lfd. Nr. 2 – Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 419, 419/2, 419/3, 419/4, 419/5 an Fl.-Nr. 420/7

Hinsichtlich des Geh- und Fahrrechtes für den jeweiligen Eigentümer der oben genannten Grundstücke wurde die Bewilligung vom 26.06.1978 eingesehen. Gemäß der Bewilligung steht dem jeweiligen Eigentümer der betreffenden Grundstücke das Recht zu, über die Fl.-Nr. 420/7 zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren. Weiter ist geregelt, dass sich die Eigentümer der herrschenden Grundstücke an der verkehrssicheren Herstellung und Unterhaltung der geh- und fahrtrechtsbelasteten Zufahrt mit einem 1/4 Anteil zu beteiligen haben, jedoch erst ab dem Zeitpunkt, ab dem das Geh- und Fahrrecht ausgeübt wird.

Das Geh-/Fahrrecht wird als wertmäßig vernachlässigbar beurteilt. Dies begründet sich dadurch, dass das Grundstück Fl.-Nr. 420/7 als Verkehrsfläche bzw. Wegefläche wertmäßig beurteilt wurde und sich im Sinne eines Anliegerweges beim Ortstermin dargestellt hat. Zudem

Seite 3 zum Schreiben vom 12.03.2024 an Amtsgericht Wolfratshausen

ist geregelt, dass sich die berechtigten Grundstücke zu 1/4 Anteil an dem unterhalb der Wegefläche zu beteiligen haben.

Zusammenfassend wird auf Grund der vorangegangenen Ausführungen die Belastung an Fl.-Nr. 420/7 zum Bewertungsstichtag 06.12.2023 als wertmäßig vernachlässigbar beurteilt.

Für Rückfragen steht der Sachverständige dem Gericht gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Bär

