



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert
einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, Flurstück 2701
Am Emholz in 83626 Valley



Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 28. Juni 2022
Gefertigt am 28. Juli 2022, ergänzt am 12. Juni 2023

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 12 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 7 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	3
1.1.	Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag	3
1.2.	Unterlagen	3
1.3.	Ortsbesichtigung	3
1.4.	Annahmen	4
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1.	Lage des Objekts	4
2.2.	Grundbuch	4
3.	Grundstück	5
3.1.	Ortslage	5
3.2.	Beschreibung des Flurstücks	6
3.3.	Erschließung	7
3.4.	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.5.	Altlastenauskunft	7
3.6.	Beurteilung der Lage	7
4.	Wertermittlungsverfahren	7
5.	Bodenwert	8
5.1.	Erläuterungen	8
5.2.	Bodenrichtwert	8
5.3.	Ableitung des Bodenwerts	9
6.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale	10
7.	Zu den Fragen des Vollstreckungsgerichts	11
8.	Verkehrswert	12

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Luftbild
Anlage 5	Auszug aus dem Bebauungsplan
Anlage 6	Lageplan zur Grunddienstbarkeit
Anlage 7	Fotos

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Aktenzeichen, Beschluss, Stichtag

Auftraggeber: Amtsgericht Wolfratshausen
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen

Aktenzeichen: 1 K 24/18

Beschluss vom 21.02.2022: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts Gemarkung Föching, Flurstück 2701, zu schätzen.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: Diese Wertermittlung bezieht sich auf den Tag der Ortsbesichtigung, den 28. Juni 2022

1.2. Unterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 02.06.2022

Folgende Unterlagen und Informationen wurden beschafft:

- Aktueller Lageplan, Luftbild, Umgebungs- und Ortsplan
- Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Valley vom 14.07.2022
- Bebauungsplan
- Altlastenauskunft
- Bodenrichtwert und Vergleichspreise des Gutachterausschusses Miesbach

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden vom SV nicht weiter geprüft, evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.3. Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 28. Juni 2022 um 10:00 Uhr zusammen mit einem Miteigentümer besichtigt.

Der Eigentümer stimmte der Veröffentlichung, der bei der Ortsbesichtigung aufgenommenen Fotos, in diesem Gutachten zu.

1.4. Annahmen

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage des Objekts

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Oberbayern
Ort: Nähe Helfendorfer Straße, 83626 Valley

2.2. Grundbuch

Amtsgericht: Miesbach
Grundbuch von: Föching
Band / Blatt: 30 / 1141

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 17: Flurstück 2701, Grub, Nähe Helfendorfer Straße, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche zu 4.127 m²

Erste Abteilung

Die Eigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht genannt.

Zweite Abteilung

Anmerkung:

Der Text zu den laufenden Nummern ist zusammengefasst und nicht wörtlich wiedergegeben.

Lfd. Nrn. 14 zu 17: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flurnummer 2701/1 und 2701/8

- Lfd. Nrn. 15 zu 17: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flurnummer 2701/1
- Lfd. Nr. 16 zu 12, 16, 17:
Am Anteil Abt. I/4.4 Das Insolvenzverfahren ist eröffnet
- Lfd. Nr. 17 zu 12, 16, 17: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet

Der Werteinfluss der Eintragungen der lfd. Nrn. 14 und 15 wird in dieser Bewertung ermittelt.

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind nicht wertrelevant und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3. Grundstück

3.1. Ortslage

Die Gemeinde Valley liegt im oberbayerischen Voralpenland, im Norden des Landkreises Miesbach, knapp 20 km nordwestlich der Kreisstadt Miesbach und ca. 9,5 km südöstlich der Gemeinde Holzkirchen, in einer landschaftlich sehr attraktiven Region. Es liegt in der Münchner Schotterebene, durch die der Fluss Mangfall in einer noch ursprünglichen Landschaft fließt. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von nahezu 42,2 km² auf einer Höhenlage von 650 m über NHN. Der Landkreis weist im Juni 2022 eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 2,5% (Bayern 3,1%, BRD 5,2%) auf.

Die Gemeinde, die durch die Autobahn A8, München-Salzburg, in Ost-West-Richtung gequert wird, ist über diese Autobahn in ungefähr 50 Minuten mit dem Pkw von der Innenstadt Münchens aus zu erreichen. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Gemeinde von München mit der S-Bahn bis zum Bahnhof Kreuzstraße in rd. 50 Minuten zu erreichen. Das Bewertungsobjekt liegt rd. 2,5 km östlich der Haltestelle Kreuzstraße, eine Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit Ausnahme des Schulbusses, besteht nicht.

An Infrastruktur bietet Valley einen Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule sowie einige Geschäfte für den täglichen Bedarf, gastronomische Einrichtungen und mehrere Handwerksbetriebe. Weiterführende Schulen und eine Fachoberschule sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in dem nahegelegenen Holzkirchen zu finden.

3.2. Beschreibung des Flurstücks

Das zu bewertende Flurstück liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Valley, rd. 8 km nördlich vom Ortsteil Valley. Der kleine Weiler liegt rd. 1.3 km nördlich des Ortsteils Grub, östlich der Helfendorfer Straße. Die zweispurige Helfendorfer Straße führt weiter über den Nachbarort Großhelfendorf nach Aying und weist lediglich eine geringe Verkehrsbelastung auf.

Das Flurstück 2701 ist ein Hinterliegergrundstück mit Zufahrtsweg, das über die Helfendorfer Straße erschlossen wird. Der kiesgebundene Zufahrtsweg verläuft nördlich der Straße Am Emholz. Über diese Zufahrt mit den Abmessungen von rd. 60 m x 4,5 m werden die beiden angrenzenden, bebauten Wohngrundstücke, Flurstücke 2701/8 und 2701/1, erschlossen. Im Grundbuch sind ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht zu Lasten der Flurnummer 2701 eingetragen (s. Pkt. 2.2.), so dass die Zufahrt zu den Wohngrundstücken dinglich gesichert ist. An ihrem östlichen Ende geht sie in das polygonal geschnittene Hinterliegergrundstück über, das eine Länge in Nord-Süd-Richtung von rd. 82 m und in Ost-West-Richtung von ca. 28 m bis ca. 70 m aufweist. Entsprechend des vorliegenden Grundbuchauszugs besitzt das Grundstück eine Fläche von 4.127 m².

Entlang der Ostgrenze und im östlichen Bereich der Südgrenze des Grundstücks reicht der angrenzende Wald in einer Breite von rd. 10 m bis 25 m in das Grundstück. Die restliche Grundstücksfläche ist als Wiese mit hohen Büschen angelegt und wird überwiegend als Lagerplatz genutzt, auf dem kleinere Holzschuppen errichtet sind.

Das Grundstück war im Bereich der Zufahrt, lt. Bauamt, mit einer Trockenanlage mit nachträglich angebauter Unterstellhalle bebaut. Die südwestliche Gebäudeecke der Unterstellhalle überbaute das Flurstück 2701/5. Vor einigen Jahren wurde das Gebäude abgebrochen und die Baugrube verfüllt. Ob die Verfüllung tragfähig ist, ist unbekannt. Zum Besichtigungszeitpunkt befanden sich auf dem Grundstück zwei einfache Schuppen, ein Bauwagen, ein Anhänger, eine Planierdrape, eine Laderampe, ein Schiffscontainer, diverse Holzstapel sowie Materialien wie Betonsteine und Steinplatten, deren Entsorgung in dieser Bewertung berücksichtigt wird.

Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 2471/G/05:

Der Eigentümer des Flurstücks 2701/1 ist berechtigt, das Flurstück 2701 zu begehen und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren. Der Ausübungsbereich erstreckt sich auf den im Lageplan eingezeichneten Grundstücksanteil (s. Anlage). Das Abstellen von Fahrzeugen ist nicht gestattet. Die Eigentümer der Flurstücke 2701/1 und 2701 haben eine Instandhaltungs-, Streu- und Schneeräumpflicht.

3.3. Erschließung

Das Flurstück 2701 ist über den zum Flurstück gehörenden kiesgebundenen Zufahrtsweg erschlossen.

3.4. Bauplanungsrechtliche Situation

Das Flurstück liegt angabegemäß im Außenbereich und kann landwirtschaftlich genutzt werden. Eine bauliche Nutzung des Grundstücks besteht nach Aussage durch das Bauamt Valley nicht.

3.5. Altlastenauskunft

Es besteht, gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Miesbach, Fachbereich 32 Wasser, Abfall und Bodenschutz, kein Eintrag im sog. Altlastenkataster. Sonstige Informationen liegen dem Team Bodenschutz ebenfalls nicht vor. Die Flurstücke liegen in keinem Wasserschutzgebiet.

3.6. Beurteilung der Lage

Das Flurstück besitzen eine ländliche, abgelegene Lage, die durch Verkehr nicht belastet wird, in einer landschaftlich sehr attraktiven Region.

4. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: »Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.«

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebauten und unbebauten Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den § 24 bis § 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

Für die Bewertung liegen Bodenrichtwerte und Vergleichspreise vor, sodass der Verkehrswert für das Flurstück davon abgeleitet werden kann.

5. Bodenwert

5.1. Erläuterungen

Nach §§ 40 bis 45 ImmoWertV21 ist der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Anzahl von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

5.2. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach hat zum 01.01.2022 für landwirtschaftliche Nutzflächen der Gemeinde Valley einen Bodenwert von 12,5 €/m² ermittelt.

5.3. Ableitung des Bodenwerts

Landwirtschaftsfläche Flurstück 2701

Der Gutachterausschuss hat für landwirtschaftliche Nutzflächen im Gebiet der Gemeinde Valley einen Bodenrichtwert von 12,5 €/m² zum 01.01.2022 ermittelt.

Als Vergleichspreise wurden zwei Vergleiche von als Grünland definierten Nutzflächen mitgeteilt. Beide Vergleiche liegen in Ortsrandnähe, grenzen jedoch nicht unmittelbar an bebaute Flächen an. Für ein Vergleichsobjekt, in einer abgelegeneren Lage und mit rd. 4.300 m² betrug der Kaufpreis 15 €/m² und für ein weiteres Vergleichsobjekt, das in der Gemeinde liegt, jedoch auch nicht unmittelbar an den Ortsrand angrenzt, betrug der Kaufpreis rd. 17 €/m², bei einer Grundstücksgröße von rd. 28.000 m². Da das Bewertungsgrundstück direkt an Wohnbauflächen angrenzt und wesentlich kleiner ist als das Vergleichsobjekt, wird als Vergleichswert der Kaufpreis von 17 €/m² mit einem Zuschlag von 25%, nach sachverständigem Ermessen, angesetzt.

17 €/m ²	x	1,25	rd. 21 €/m ²	
An die Lage angepasster Vergleichswert				rd. 21 €/m ²

Die Grundstücksfläche wird fiktiv in Grünland und Zufahrt aufgeteilt. Die Abmessungen der Zufahrt wurden dem vorliegenden Lageplan entnommen.

Grundstücksfläche	4.127 m ²
Anteiliges Grünland	3.827 m ²
Anteilige Zufahrt	300 m ²

Somit beträgt der Wert des Flurstücks:

Anteiliges Grünland					
3.827 m ²	x	21 €/m ²	=		80.367 €
Anteilige Zufahrt					
300 m ²	x	21 €/m ²	=		6.300 €

Entsorgung der unter Pkt. 3.2. beschriebenen Objekte.

Auf dem Flurstück sind, wie beschrieben, Holzhütten, ein Schiffscontainer und diverse Baumaschinen gelagert, deren Funktionstüchtigkeit nicht beurteilt werden kann. Die genauen Entsorgungskosten können nur über eine Fachfirma ermittelt werden, deshalb wird hier ein pauschaler Betrag geschätzt und in Abzug gebracht.

-15.000 €

Bodenwert Flurstück 2701

71.667 €
rd. 70.000 €

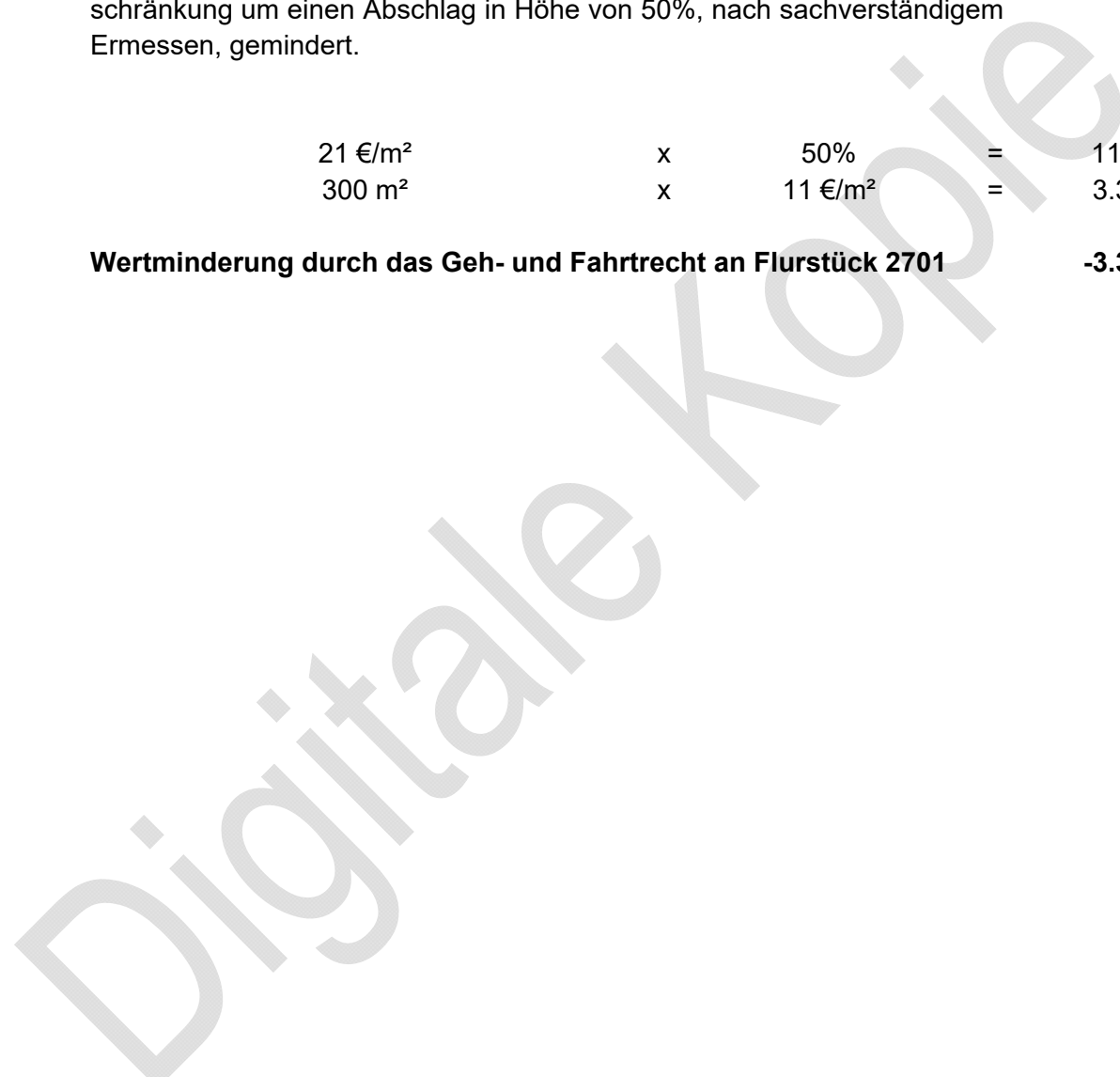
6. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss des Geh- und Fahrrechts an Flurstück 2701

Das dinglich gesicherte Geh- und Fahrrecht sowie das Leitungsrecht (s. Pkt. 2.2.) über die Zufahrt auf dem Flurstück 2701 wird mit obigem Wert für Grünflächen bewertet. Da der Grundstückseigentümer durch das Geh- und Fahrrecht in seiner freien Verfügbarkeit über den Grundstücksteilbereich erheblich eingeschränkt ist, sowie eine hälftige Instandhaltungs- und Schneeräumspflicht besteht, wird dieser Wert aufgrund der erheblichen Einschränkung um einen Abschlag in Höhe von 50%, nach sachverständigem Ermessen, gemindert.

21 €/m ²		x		50%		=		11 €/m ²
300 m ²		x		11 €/m ²		=		3.300 €

Wertminderung durch das Geh- und Fahrrecht an Flurstück 2701	-3.300 €
---------------------------------------------------------------------	-----------------



7. Zu den Fragen des Vollstreckungsgerichts

Im Beschluss des Amtsgerichts Wolfratshausen wurden folgende Fragen gestellt, die im Text des Gutachtens bereits teilweise erläutert und hier kurz zusammengefasst dargestellt werden:

a) Kaminkehrer

Unbebautes Grundstück

b) Verwalter:

Kein Verwalter

c) Mieter oder Pächter

Das Grundstück wird durch die Eigentümer genutzt.

g) Gewerbebetrieb

Kein Gewerbebetrieb vorhanden

h) Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es handelt sich nicht um Betriebseinrichtungen, sondern um abgestellte Maschinen wie unter Pkt. 3.2. beschrieben wie ein Bauwagen, ein Anhänger, eine Planierdraupe, eine Laderampe, ein Schiffscontainer.

i) Energieausweis

Kein Energieausweis erforderlich

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert der Landwirtschaftsfläche, Flurstück 2701, 83626 Valley, Ortsteil Grub, Nähe Helfendorfer Straße ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus der Bodenwertableitung und wird zum Wertermittlungsstichtag im miet- und lastenfreien Zustand mit:

70.000 EURO

(in Worten: siebzigtausend EURO)
festgestellt.

Der Werteeinfluss des Geh- und Fahrrechts sowie das Leitungsrecht zu Lasten des Flurstücks 2701, Landwirtschaftsfläche, in 83626 Valley, Ortsteil Grub, Nähe Helfendorfer Straße, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus der Bodenwertableitung und wird zum Wertermittlungsstichtag mit:

3.300 EURO

(in Worten: dreitausenddreihundert EURO)
festgestellt.

München, den 28. Juli 2022, ergänzt am 12. Juni 2023

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.