

Beiblatt 2 zum Gutachten

1 Werteinfluss durch eingetragene Rechte und Belastungen

Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass auf dem gesunden Grundstücksmarkt für Flächen, die durch die Verlegung einer Leitung bzw. durch eine Dienstbarkeit belastet werden, geringere Preise bezahlt werden als für Vergleichsgrundstücke ohne diese Beeinträchtigung. Auch die Rechtsprechung¹ geht von diesem Grundsatz aus.

Bei der Ermittlung der Wertminderung durch eine Dienstbarkeit ist zunächst grundsätzlich die Auswirkung auf das gesamte Grundstück zu berücksichtigen.² Da die Ermittlung der Wertminderung, bezogen auf das gesamte Grundstück, i.d.R. aufgrund fehlender Vergleichswerte nicht durchführbar ist bzw. die Auswirkungen nur auf der Schutzstreifenfläche feststellbar sind, wird in der Bewertungs- und Entschädigungspraxis die Wertminderung auf die Schutzstreifenfläche eingegrenzt.³ Auch die Rechtsprechung hat diese Verfahrensweise als zulässig und sachlich begründbar bestätigt.⁴

Die Wertminderung ist abhängig von der Betroffenheit, Einschränkung bzw. Beanspruchung des betroffenen Flächenanteils an der Gesamtfläche. Bei den beiden belasteten Bewertungsgrundstücken handelt es sich um Grünflächen/Verkehrsflächen entlang des Gemeindewegs und des Anwesens. Aufgrund der geringen Größe und ungünstigen Ausformung der Bewertungsgrundstücke (geteilte lange und spitze Dreiecksform bzw. länglich schmal) ist die Eingrenzung auf einen bestimmten Flächenabschnitt (Schutzstreifenfläche) nicht möglich. Die Wertminderung betrifft jeweils das ganze Flurstück.

¹ Siehe dazu auch BGH MDR 1960, 119, BGH RDL 1963, S. 75 u.a.

² Leisner, W.: Wertminderung bei Inanspruchnahme von Grundstücken durch Versorgungsleitungen – Entschädigungsaspekte in der Landwirtschaft, Schriftenreihe des HLBS, Heft 77, Verlag Pflug und Feder, Bonn, 1974.

³ Biederbeck, M.: Bewertungsaufgaben und Bewertungsbeispiele beim Bau von ober- und unterirdischen Leitungen, Materialien für Sachverständige, Nr. 1, 2008, HLBS-Informationsdienste GmbH, Sankt Augustin, 2008.

⁴ BGH-Urteil (Grundsatz-Urteil vom 09.11.1959) – III ZR 149/58, MDR 1960, 119.

2 Auflistung der Lasten und Beschränkungen

Auf Flurst. Nr. 1549/10 sind mehrere Wasserbezugs- und Wasserleitungsrechte, Brunnen- und Leitungsrechte sowie mehrere Geh- und Fahrtrechte eingetragen. Auf Flurst. Nr. 1561/1 ist ein Geh- und Fahrtrecht eingetragen.

Leitungsrecht

Nach Angaben in Kleiber⁵ beträgt die Wertminderungsquote durch Leitungsrechte bei unterirdischen Leitungen auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken nach Erfahrungssätzen

- ohne bis unwesentliche Beeinträchtigung ca. 5 bis 15 %
- teilw. bis stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit ca. 15 bis 40 % des Bodenwerts der Schutzstreifenfläche.

Auf Gewerbegrundstücken

- ohne bis unwesentliche Beeinträchtigung ca. 5 bis 20 %
- teilw. bis stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit ca. 20 bis 80 %

Geh- und Fahrtrecht (Wegerecht)

Aus Sachverständigensicht ist bei Geh- und Fahrtrechten ein Abschlag⁶ für geringe bis mittlere Beanspruchung von 5 bis 30 % für stärkere bis dauernd starke Einschränkung von 30 bis > 50 % des Bodenwerts auf der betroffenen Schutzstreifenfläche angemessen und sachgerecht.

Die Einschätzung der Gesamtbelaustung, die durch mehrere eingetragene Rechte auf derselben Fläche lastet, erfolgt folgendermaßen:

- Das erste eingetragene Recht wird sachverständlich eingeschätzt.
- Für jede weitere hinzukommende Belastung in der gleichen Kategorie (z.B. Leitungsrecht) wird eine geringere Wertminderungsquote (z.B. 5 % bzw. 10 %) hinzu addiert.

⁵ Vogels und Stannigel/Kremer/Weyers in Kleiber: a.a.O., 2023, Teil VIII, Rechte und Belastungen, Leitungsrecht, S. 3176.

⁶ Stannigel/Kremer/Weyers in Kleiber: a.a.O., 2023, Teil VIII, Rechte und Belastungen, Wegerecht, S. 3159.

3 Wertminderung durch die Belastungen

3.1 Flurstücke Nr. 1547 und 1565

Die Eintragung der Zwangsversteigerung hat keinen messbaren Einfluss auf den Wert der Grundstücke.

3.2 Flurstück Nr. 1549/10

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 1549/10 Grünfläche, Verkehrsfläche	Wert €/m ²
Basiswert Grünland		12,50
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität keine Schätzung BP	0,00%	0,00
Größe (ca. 159 m ²), Ausformung (dreieckig),	0,00%	0,00
Ortsrandlage	200,00%	25,00
Basiswert Grünland Ortsrandlage		37,50
Wertansatz (vorläufiger Vergleichswert) Grünfläche, Verkehrsfläche		
eigenständig nicht wirtschaftlich nutzbar	30,00%	11,25
Verkehrs-/Marktwert (Vergleichswert) unbelastet		11,25

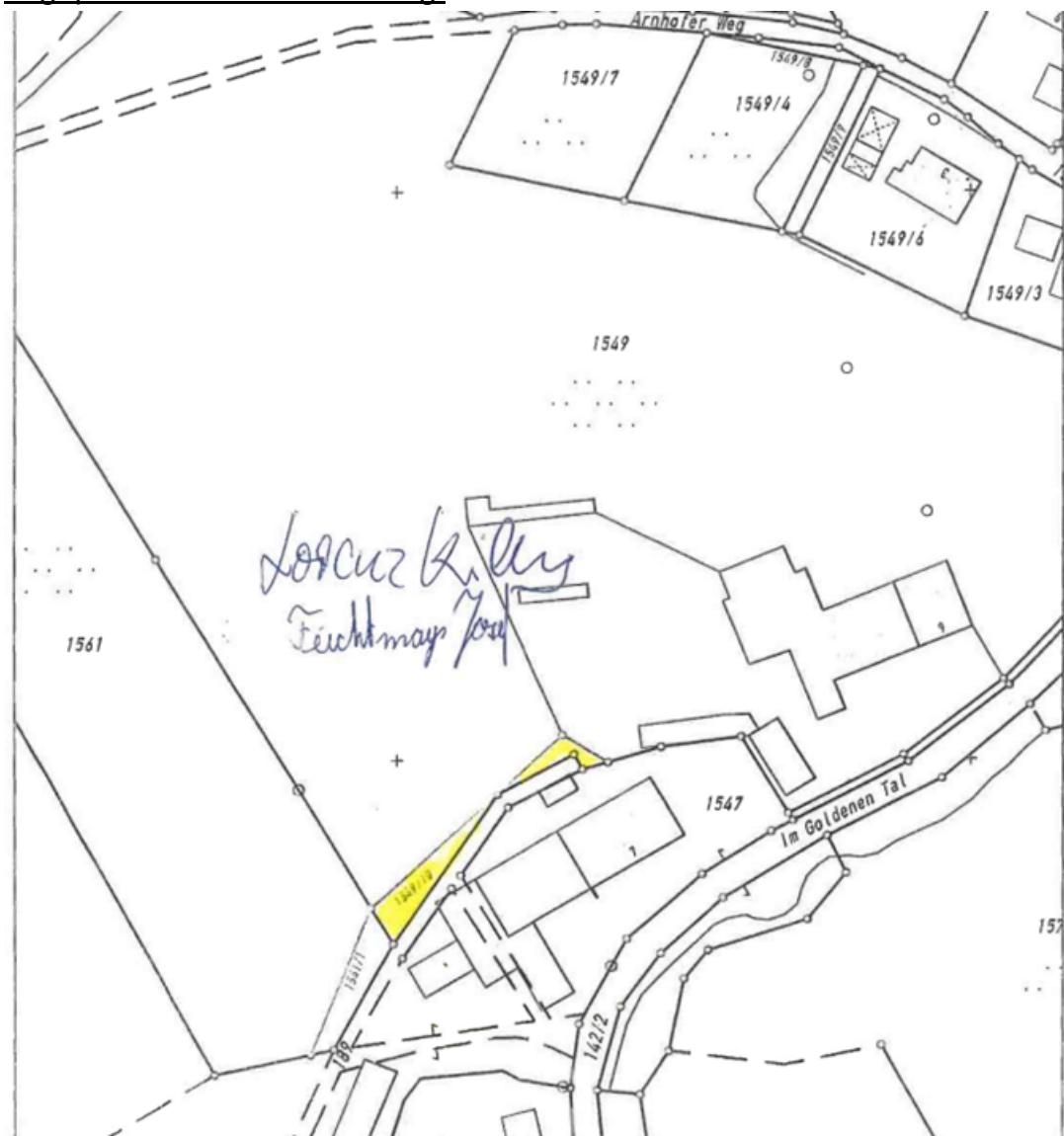
Bodenwert Flurst. Nr. 1549/10 unbelastet

$$159 \text{ m}^2 \times 11,25 \text{ €/m}^2 = 1.788,75 \text{ €}$$

Lasten und Beschränkungen		Kategorie			
Wertminderung Flurst. Nr. 1549/10 durch	Bemerkung	Leitungsrecht	Wegerecht	Leitungsrecht	Wegerecht
Ifd. Nr. 1 Wasserbezugs-/Wasserleitungsrecht ...Wasserbezug und Belassung der Brunnstube, sowie der Leitung... bei Einlegung der Leitung, Reparaturen jederzeit zu begehen... (1933)		15,00%	15,00%	268,31 €	268,31 €
Ifd. Nr. 2 Brunnenbehalt- und Unterhaltsungsrecht	kein Einfluß				
Ifd. Nr. 3 Rohrleitung					
...Brunnen und Rohrleitung zur Speisung einer Wasserleitung zu behalten, unterhalten... notwendige Reparaturen... (1955)	ergänz. Ifd. Nr. 1	5,00%	5,00%	89,44 €	89,44 €
Ifd. Nr. 4 Rohrleitung ...Zoll Rohrleitung zu verlegen...	ergänz. Ifd. Nr. 1-3	5,00%		89,44 €	0,00 €
Ifd. Nr. 5 Geh- und Fahrrechte					
... Reparaturen... (1962)	ergänz. Ifd. Nr. 1-3		5,00%	0,00 €	89,44 €
Ifd. Nr. 6, 7 Geh- und Fahrrechte					
...in einer Breite von 3m zu gehen und zu fahren, um von der Gemeindestraße aus zum berechtigten Grundstück und wieder zurück gelangen zu können ... auch Dritten überlassen werden darf	ergänz. Ifd. Nr. 1-3, 5		5,00%	0,00 €	89,44 €
Ifd. Nr. 8 Geh- und Fahrrechte					
...das Grundstück zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren... Der Ausübungsbereich erstreckt sich über das ganze Grundstück...	ergänz. Ifd. Nr. 1-3, 5-7				
Das Recht ist vom Berechtigten zu löschen, wenn die Zufahrt zu dem Anwesen des Berechtigten über eine öffentliche Straße gesichert ist.	Das Anwesen (Flst. 1549) ist im Norden an die öffentl. Straße Arnhofer Weg angebunden.		5,00%	0,00 €	89,44 €
Summe		25,00%	35,00%	447,19 €	626,07 €
Summe gerundet				400,00 €	600,00 €

(Mögliche Abweichungen rundungsbedingt).

Lageplan aus dem Kaufvertrag:



Wertminderung auf Flurst. Nr. 1549/10

Wasserbezugs-/Wasserleitungsrecht, Brunnenbehalt- und Unterhaltungsrecht	
Ifd. Nr. 1, 2, 3 und 4	-25,00% = -447,19 €
Geh- und Fahrtrechte	
Ifd. Nr. 1, 3, 5, 6, 7 und 8	-35,00% = -626,06 €
Wertminderung gesamt	-1.073,25 €

Verkehrswert belastet 4,50 € €/m² Ø 715,50 €
gerundet 700,00 €

3.3 Flurstück Nr. 1561/1

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 1561/1 Grünfläche, Verkehrsfläche	Wert €/m ²
Basiswert Grünland		12,50
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität keine Schätzung BP	0,00%	0,00
Größe (ca. 118 m ²), Ausformung (länglich, schmal),	0,00%	0,00
Ortsrandlage	200,00%	25,00
Basiswert Grünland Ortsrandlage		37,50
Wertansatz (vorläufiger Vergleichswert) Grünfläche, Verkehrsfläche		
eigenständig nicht wirtschaftlich nutzbar	30,00%	11,25
Verkehrs-/Marktwert (Vergleichswert) unbelastet		11,25

Bodenwert Flurst. Nr. 1561/1 unbelastet

$$118 \text{ m}^2 \times 11,25 \text{ €/m}^2 = 1.327,50 \text{ €}$$

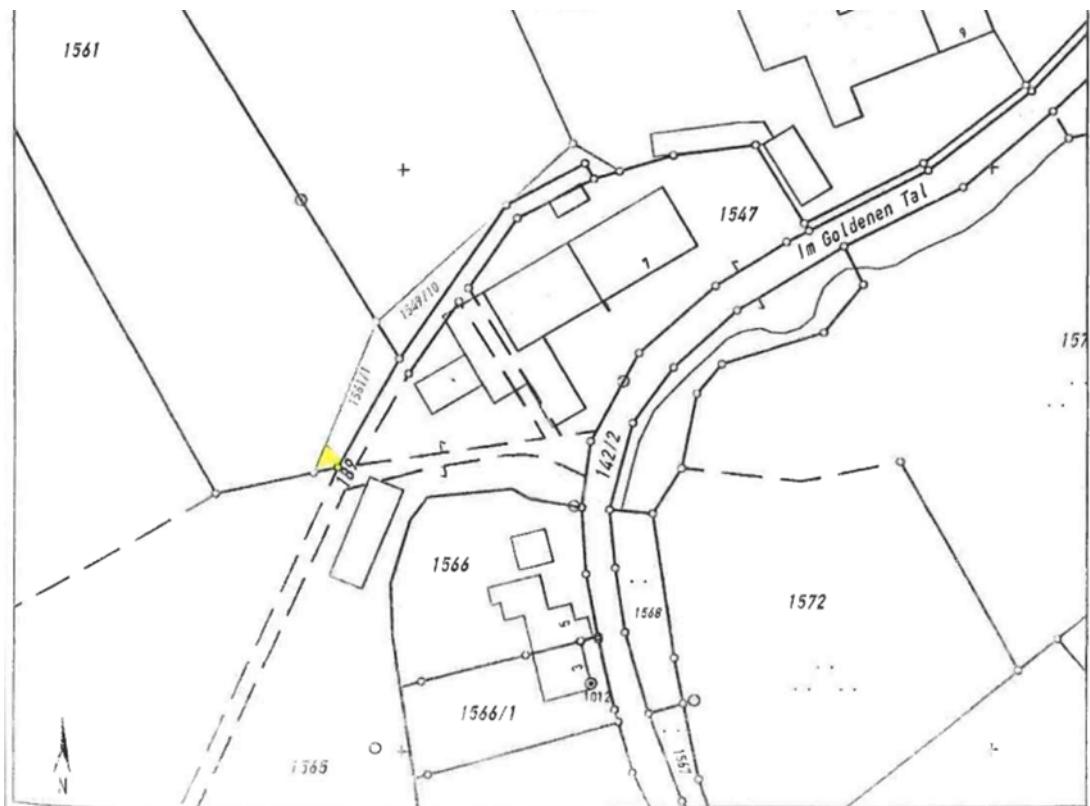
Lasten und Beschränkungen	Kategorie
Wertminderung Flurst. Nr. 1561/1 durch	Wegerecht
Ifd. Nr. 1 Geh- und Fahrtrecht <i>...der jeweilige Eigentümer ist berechtigt das Grundstück zu begehen und mit Fahrzeugen zu befahren ... Der Ausübungsbereich erstreckt sich auf den im beigefügten Lageplan gelb eingezeichneten Grundstücksteil....</i>	
Zur Er- und Unterhaltung der Fahrt und zur Erfüllung der Verkehrssicherungs-, ... sind der jeweilige Eigentümer des dienenden und des herrschenden Grundstücks gemeinsam verpflichtet... <i>Im Falle einer Anbindung des Grunstücks Flst. 1561 an eine öffentliche Gemeindestraße verpflichtet sich der Dienstbarkeitsberechtigt, die Grunddienstbarkeit wieder zur Löschung zu bringen...</i>	15,00%

Wertminderung auf Flurst. Nr. 1561/1

Geh- und Fahrtrechte	
Ifd. Nr. 1	-15,00% = -199,13 €

Verkehrswert belastet	9,56 € €/m ² Ø	1.128,37 €
gerundet		1.100,00 €

Lageplan aus dem Kaufvertrag:
gelbe Markierung: Ausübungsbereich des Geh- und Fahrtrechts



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Kartenbeilage zum Fortführungs nachweis 757 der Gemarkung Holzolling