



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 eines  
Baugrundstücks Flurstück 2701/5, einer landwirtschaftlichen Nutzfläche Flurstück 2701 und  
 $\frac{1}{5}$  Miteigentumsanteil an einer Erschließungsstraße Flurstück 2701/2  
Am Emholz 5 in 83626 Valley



Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 28. Juni 2022  
Gefertigt am 28. Juli 2022

6. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 16 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 8 Anlagen.  
Das Gutachten wurde in 7-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.....                                              | 6  |
| 3.1.   | Ortslage.....                                                | 6  |
| 3.2.   | Beschreibung der Flurstücke.....                             | 6  |
| 3.3.   | Erschließung.....                                            | 8  |
| 3.4.   | Bauplanungsrechtliche Situation.....                         | 8  |
| 3.5.   | Altlastenaukunft.....                                        | 8  |
| 3.5.   | Wasserschutzgebiet.....                                      | 9  |
| 3.6.   | Beurteilung der Lage.....                                    | 9  |
| 4.     | Wertermittlungsverfahren.....                                | 9  |
| 5.     | Bodenwert.....                                               | 10 |
| 5.1.   | Erläuterungen.....                                           | 10 |
| 5.2.   | Bodenrichtwerte.....                                         | 10 |
| 5.3.   | Vergleichspreise.....                                        | 10 |
| 5.4.   | Ableitung der Bodenwerte.....                                | 11 |
| 5.4.1. | Wohnbaufläche Flurstück 2701/5.....                          | 11 |
| 5.4.2. | Verkehrsfläche Am Emholz Flurstück 2710/2.....               | 12 |
| 5.4.3. | Landwirtschaftsfläche Flurstück 2701.....                    | 12 |
| 6.     | Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....                   | 13 |
| 6.1.   | Werteinfluss des Geh- und Fahrtrechts an Flurstück 2701..... | 13 |
| 7.     | Zu den Fragen des Vollstreckungsgerichts.....                | 14 |
| 8.     | Verkehrswert.....                                            | 15 |

## 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 bis 8 | 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 der Beschlagnahmeobjekte 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
- Teilungserklärung vom 19.12.2005
- Aufhebung Sondereigentum an einer Teilfläche vom 25.01.2007
- Notarvertrag über das Geh- und Fahrrecht an Flurstück 2701
- 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:              | Am Emholz 5, 83626 Valley |

### 2.2. Grundbuch

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

### Bestandsverzeichnis

|                    |                                                                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lfd. Nr. 12 zu 8:  | Flurstück 2701/5, Am Emholz 5, Gebäude- und Freifläche zu 535 m <sup>2</sup>                                                |
| Lfd. Nr. 16 zu 12: | Flurstück 2701/2, $\frac{1}{5}$ Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Grub, Am Emholz, Verkehrsfläche zu 347 m <sup>2</sup> |
| Lfd. Nr. 17:       | Flurstück 2701, Grub, Nähe Helfendorfer Straße, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche zu 4.127 m <sup>2</sup>               |

### 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. Nr. 5 zu 16:                      Auflassungsvormerkung - bedingtes Ankaufsrecht - bezüglich Teilflächen von ca. 469,44 m<sup>2</sup>, 566,06 m<sup>2</sup>, 537,94m<sup>2</sup> und 534,85 m<sup>2</sup> sowie  $\frac{4}{5}$  Miteigentumsanteil bezüglich Teilfläche von ca. 346,96 m<sup>2</sup> für Gemeinde Valley;

Lfd. Nrn. 7 bis 11 zu 16:            Geh- und Fahrrechte für den jeweiligen Eigentümer von Flurnummer 2701/3, 2701/4, 2701/5, 2701/6, 2701/7

Lfd. Nr. 12:                            Belastung dieses Anteils zu Gunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft

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

Die Eintragungen der Nrn. 5, 7, 12 besitzen keinen Einfluss auf den Verkehrswert, da die Straße in Miteigentumsanteile aufgeteilt ist.

Der Werteeinfluss der Eintragungen 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 km<sup>2</sup> 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 der Flurstücke**

Die zu bewertenden Flurstücke liegen 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.

##### **Flurstück 2701/5**

Von der Helfendorfer Straße zweigt in östlicher Richtung der mit Betonsteinen befestigte Erschließungsweg Am Emholz ab, der als Sackstraße in einem Wendehammer endet und fünf Wohnbaugrundstücke erschließt. Das zu bewertende, nicht bebaute Grundstück Am Emholz 5, Flurstück Nr. 2701/5, liegt als drittes und letztes Grundstück an der Nordseite der Erschließungsstraße. Es besitzt eine nahezu rechteckige Grundstücksform mit ebener Geländeoberfläche und einer Ausbuchtung um den Wendehammer am südöstlichen Grundstückseck. Die Abmessungen des Grundstücks betragen in Nord-Süd-Richtung rd. 27 m und in Ost-West-Richtung ca. 19 m. Die Ausnehmung besitzt eine Fläche von ungefähr 2 m x 16 m. Die Grundstücksfläche wird im vorliegenden Grundbuchauszug mit 535 m<sup>2</sup> angegeben. Das Grundstück grenzt nördlich und südlich an private Erschließungswege,

westlich an ein bebautes Nachbargrundstück und östlich an eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

### **Flurstück 2701/2**

An dem zu bewertenden privaten Straßengrundstück Am Emholz, Flurstück 2701/2, besteht  $\frac{1}{5}$  Miteigentumsanteil. Die Erschließungsstraße zweigt wie oben beschrieben von der Helfendorfer Straße nach Osten ab und endet in einem Wendehammer. Sie besitzt eine Länge inkl. Wendehammer von ca. 57 m, eine Breite von ca. 4,2 m und eine Grundstücksfläche von 347 m<sup>2</sup>, entsprechend des vorliegenden Grundbuchauszugs. Der Erschließungsweg, ohne Gehwege, ist mit Betonsteinen befestigt. Nach Angabe des Bauamts Valley ist die Straße erschlossen. Die Winterräumarbeiten sind von den Eigentümern auszuführen.

### **Flurstück 2701**

Das Flurstück 2701 ist ein Hinterliegergrundstück einschließlich des Zufahrtswegs von der Helfendorfer Straße. 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 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 m<sup>2</sup>.

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, deren südwestliches Gebäudeeck das zu bewertende Flurstück 2701/5 überbaute. 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 Planierraupe, 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**

#### **Flurstück 2701/5**

Das Baugrundstück, Flurstück 2701/5, ist über die bestehende private Straße am Emholz nach Angabe des Bauamts Valley erschlossen.

#### **Flurstück 2701**

Das Flurstück ist über die bestehende private Stichstraße, die Bestandteil des Flurstücks ist, erschlossen.

### **3.4. Bauplanungsrechtliche Situation**

#### **Flurstück 2701/5**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamts der Gemeinde Valley wird das Gebiet laut Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist der Bebauungsplan Nr. 17 Grub Helfendorfer Straße, aufgestellt. Entsprechend dieses Bebauungsplans (s. Anlage) kann das Grundstück mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss mit den Abmessungen von 8,5 m x 11 m bebaut werden, das im nordöstlichen Grundstücksbereich anzuordnen ist. Eine Garage mit Satteldach ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, die an die Nachbargarage anzubauen ist. Östlich der Garage sind zwei Pkw-Stellplätze dargestellt.

Nach Angabe der Gemeinde lt. Urkunde aus dem Jahr 2000 gilt für das Bewertungsgrundstück das unbefristet einheimischen-Modell. Der Verkauf an Einheimische gilt ab dem Bezug des Wohnhauses 15 Kalenderjahre.

#### **Flurstück 2701**

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.



### **3.5. Wasserschutzgebiet**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamts der Gemeinde Valley liegen beide Flurnummern in einem Wasserschutzgebiet.

### **3.6. Beurteilung der Lage**

Die Flurstücke 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 bebaute und unbebaute 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 die Flurstücke von Vergleichswerten 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. Bodenrichtwerte**

Der Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach hat zum 01.01.2022 für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Wohnbauflächen der Gemarkung Föching in dem das Bewertungsobjekt liegt, einen Bodenrichtwert von 700 €/m<sup>2</sup> ohne Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) ermittelt. Der Bodenrichtwert wird zur Plausibilisierung herangezogen.

Der Bodenwert für landwirtschaftliche Nutzflächen der Gemeinde Valley beträgt 12,5 €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2022.

### **5.3. Vergleichspreise**

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise mitgeteilt, auf die in folgender Bodenwertermittlung Bezug genommen wird.

## 5.4. Ableitung der Bodenwerte

### 5.4.1. Wohnbaufläche Flurstück 2701/5

Folgende Kaufpreise von Grundstücken in der Gemeinde Valley ohne Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl, wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach mitgeteilt.

Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch nicht genannt werden.

| Objekt | Datum   | Grundstück         | Preis                  |
|--------|---------|--------------------|------------------------|
| 1      | 02.2022 | 468 m <sup>2</sup> | 1.000 €/m <sup>2</sup> |
| 2      | 03.2021 | 816 m <sup>2</sup> | 800 €/m <sup>2</sup>   |

Das Vergleichsobjekt 2 ist nicht erschlossen. Für die Vergleichbarkeit mit dem erschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Bewertungsgrundstück wird der Vergleichspreis mit einem pauschalen Ansatz für die Erschließungskosten, nach sachverständigem Ermessen, angepasst. Die schlechtere Lage des Vergleichsobjekts 2 wird mit einem Zuschlag an die Lage des Bewertungsobjekts angepasst.

| Objekt | Preis                  | Erschließungskosten | Bodenwert erschließungsbeitragsfrei | Datum   | Lageanpassung | angepasster Preis    |
|--------|------------------------|---------------------|-------------------------------------|---------|---------------|----------------------|
| 1      | 1.000 €/m <sup>2</sup> |                     | 1.000 €/m <sup>2</sup>              | 02.2022 | -10,0 %       | 900 €/m <sup>2</sup> |
| 2      | 800 €/m <sup>2</sup>   | 50 €/m <sup>2</sup> | 850 €/m <sup>2</sup>                | 03.2021 | 5,0 %         | 893 €/m <sup>2</sup> |

Aus diesen angepassten Preisen/m<sup>2</sup> wird der Mittelwert gebildet und Ausreißer, Preise mit einer Abweichung größer ca. 15%, ausgesondert. Der Mittelwert aus den Preisen wird als Vergleichswert für das unbebaute Grundstück herangezogen.

| Objekt     | angepasster<br>Preis | Mittelwert | Ausreißer       |       | Mittelwert   |
|------------|----------------------|------------|-----------------|-------|--------------|
| 1          | 900 €/m²             | 897 €/m²   | unter 762 €/m²  | Keine | 897 €/m²     |
| 2          | 893 €/m²             |            | über 1.031 €/m² |       |              |
| Mittelwert |                      |            |                 |       | rd. 897 €/m² |

Für die Bodenwertermittlung wird der Mittelwert der beiden Vergleichspreise für das Wohnbauland herangezogen.

897 €/m<sup>2</sup>

Somit ergibt sich der Bodenwert mit:

$$535 \text{ m}^2 \times 897 \text{ €/m}^2 = 479.895 \text{ €}$$

**Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert Flurstück 2701/5**

479.895 €  
**rd. 480.000 €**

#### 5.4.2. Verkehrsfläche Am Emholz Flurstück 2710/2

Die private Anliegerstraße Am Emholz ist in fünf Miteigentumsanteile aufgeteilt, so dass jedem der über die Straße erschlossenen Grundstücke ein Miteigentumsanteil an der Straße zugeordnet wurde.

Zur Bewertung des Bodenwerts der Straße Am Emholz wird obiger Vergleichswert herangezogen, der mit einem üblichen Ansatz von 10% für Straßenland als angemessen angesetzt wird.

$$897 \text{ €/m}^2 \quad \text{daraus} \quad 10\% \quad = \quad 90 \text{ €/m}^2$$

Somit beträgt der Wert des 1/5 Miteigentumsanteils an der Straße

$$\begin{array}{rclcl} 347 \text{ m}^2 & \times & 90 \text{ €/m}^2 & = & 31.230 \text{ €} \\ 31.230 \text{ €} & / & 5 & = & 6.246 \text{ €} \end{array}$$

**Anteiliger Bodenwert Flurstück 2701/2**

6.246 €  
rd. 6.300 €

#### 5.4.3. Landwirtschaftsfläche Flurstück 2701

Der Gutachterausschuss hat für landwirtschaftliche Nutzflächen im Gebiet der Gemeinde Valley einen Bodenrichtwert von 12,5 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> betrug der Kaufpreis 15 €/m<sup>2</sup> und für ein weiteres Vergleichsobjekt, das in der Gemeinde liegt, jedoch auch nicht unmittelbar an den Ortsrand angrenzt, betrug der Kaufpreis rd. 17 €/m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von rd. 28.000 m<sup>2</sup>. Da das Bewertungsgrundstück direkt an Wohnbauflächen angrenzt und wesentlich kleiner ist als das Vergleichsobjekt, wird als Vergleichswert der Kaufpreis von 17 €/m<sup>2</sup> mit einem Zuschlag von 25%, nach sachverständigem Ermessen angesetzt.

Die mit Geh- und Fahrrechten belastete Zufahrt wird mit einem Wertansatz, entsprechend Flurstück 2710/2, bewertet, wobei der Wert des Geh- und Fahrrechts gesondert berücksichtigt wird.

$$\begin{array}{rclcl} 17 \text{ €/m}^2 & \times & 1,25 & \text{rd. 21 €/m}^2 & \\ \text{An die Lage angepasster Vergleichswert} & & & & \text{rd. 21 €/m}^2 \end{array}$$

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

Grundstücksfläche 4.127 m<sup>2</sup>  
Grünland 3.827 m<sup>2</sup>

Zufahrt 300 m<sup>2</sup>

Somit beträgt der Wert des Flurstücks:

Grünland

3.827 m<sup>2</sup> x 21 €/m<sup>2</sup> = 80.367 €

Der Wert der Zufahrt beträgt:

300 m<sup>2</sup> x 21 €/m<sup>2</sup> = 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

### 6.1. 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 Schneeräumpflicht besteht, wird dieser Wert aufgrund der erheblichen Einschränkung um Abschlag in Höhe von 50%, nach sachverständigem Ermessen, gemindert.

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

### Wert des Geh- und Fahrrechts 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**

Unbebaute Grundstücke

**b) Verwalter:**

Kein Verwalter

**c) Mieter oder Pächter**

Die Grundstücke, mit Ausnahme der Verkehrsflächen, werden 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 unbebauten Wohnbaufläche, Flurstück 2701/5, Am Emholz 5 in 83626 Valley ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus der Bodenwertableitung und wird zum Wertermittlungstichtag im miet- und lastenfreien Zustand mit:

**480.000 EURO**

(in Worten: vierhundertachtzigtausend EURO)  
festgestellt.

Der Verkehrswert des  $\frac{1}{5}$  Miteigentumsanteils an der Verkehrsfläche Am Emholz in 83626 Valley, Flurstück 2701/2, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus der Bodenwertableitung und wird zum Wertermittlungstichtag im miet- und lastenfreien Zustand mit:

**6.300 EURO**

(in Worten: sechstausenddreihundert EURO)  
festgestellt.

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 Wertermittlungstichtag im miet- und lastenfreien Zustand mit:

**70.000 EURO**

(in Worten: siebzigtausend EURO)  
festgestellt.

Der Werteinfluss des Geh- und Fahrrechts sowie das Leitungsrechts an der Verkehrsfläche des Flurstücks 2701 Landwirtschaftsfläche, in 83626 Valley, Ortsteil Grub, Nähe Helfendorfer Straße, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus der Bodenwertableitung und wird zum Wertermittlungstichtag mit:

**3.300 EURO**

(in Worten: dreitausenddreihundert EURO)  
festgestellt.

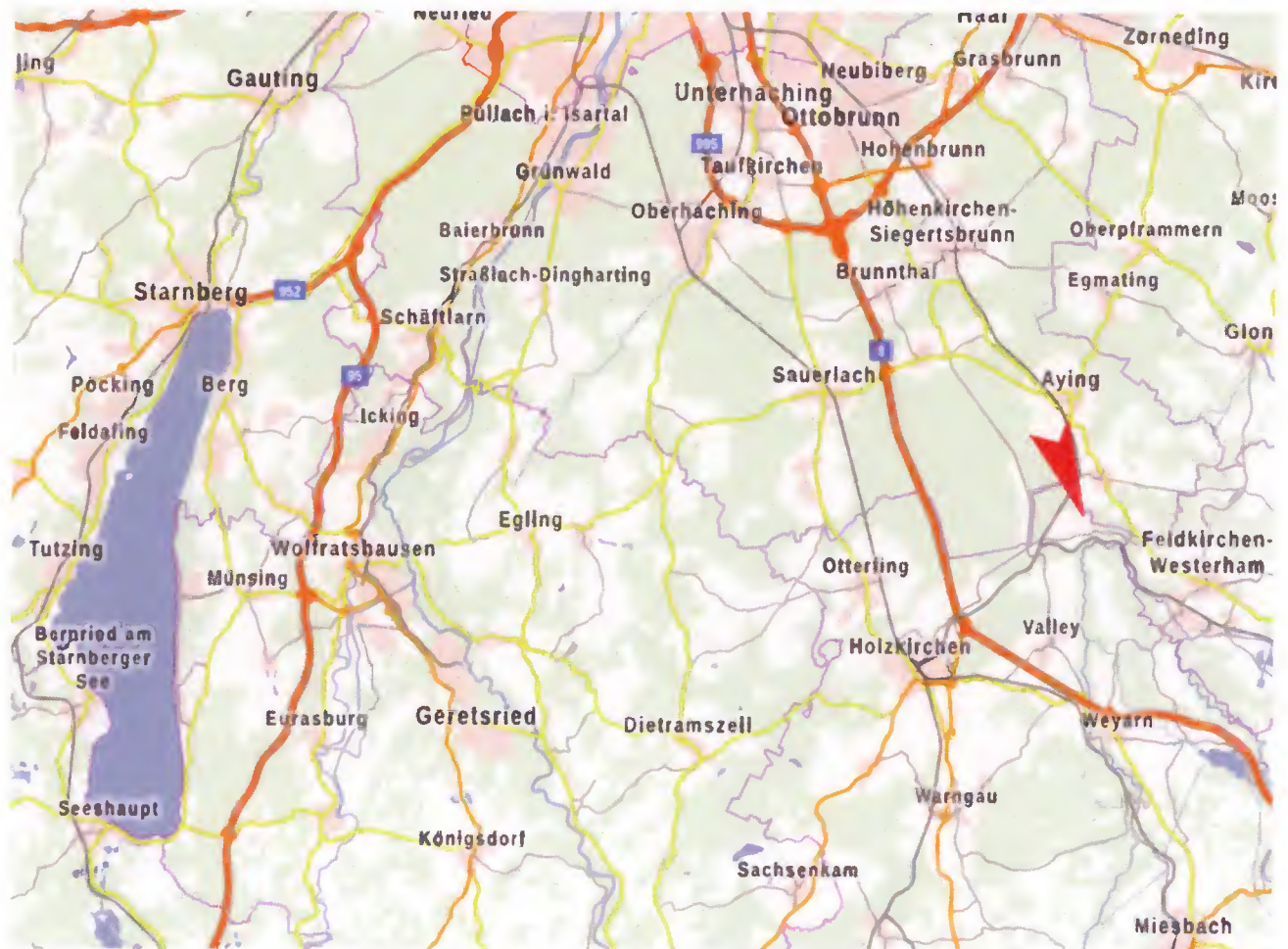
München, den 28. Juli 2022



*Jutta Schmidt-Ferner*

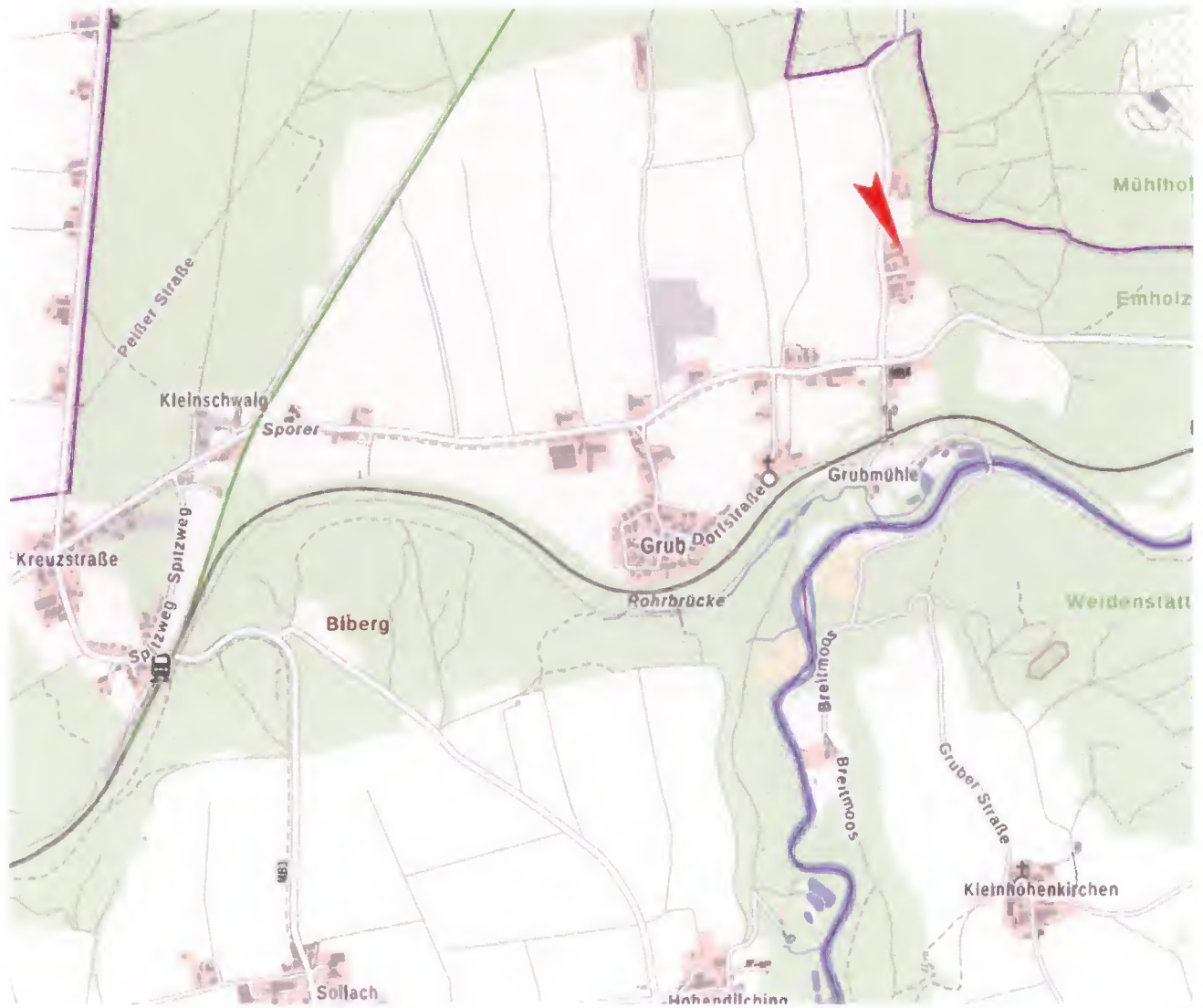
Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.





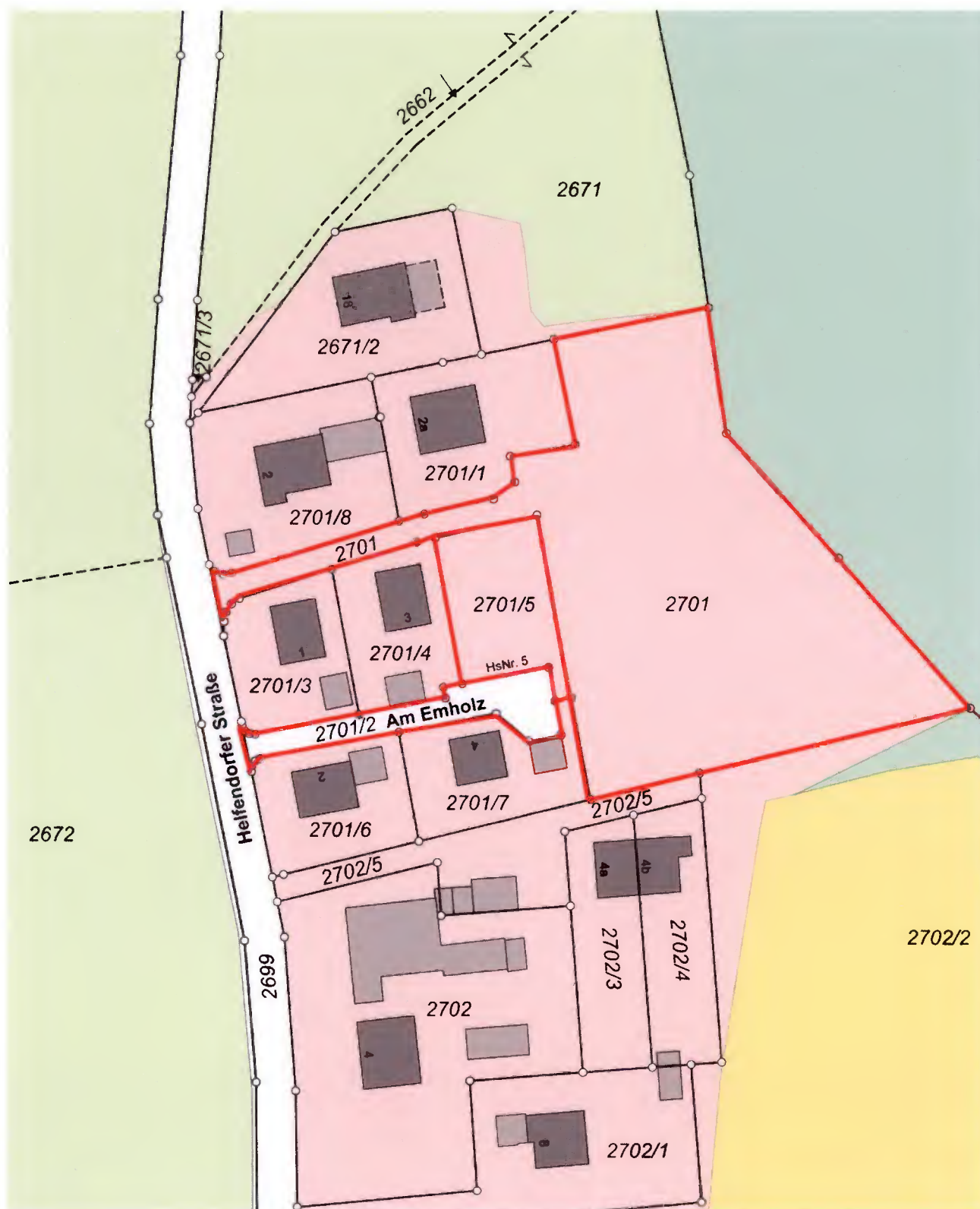
Übersichtsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



Ortsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



Lageplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13





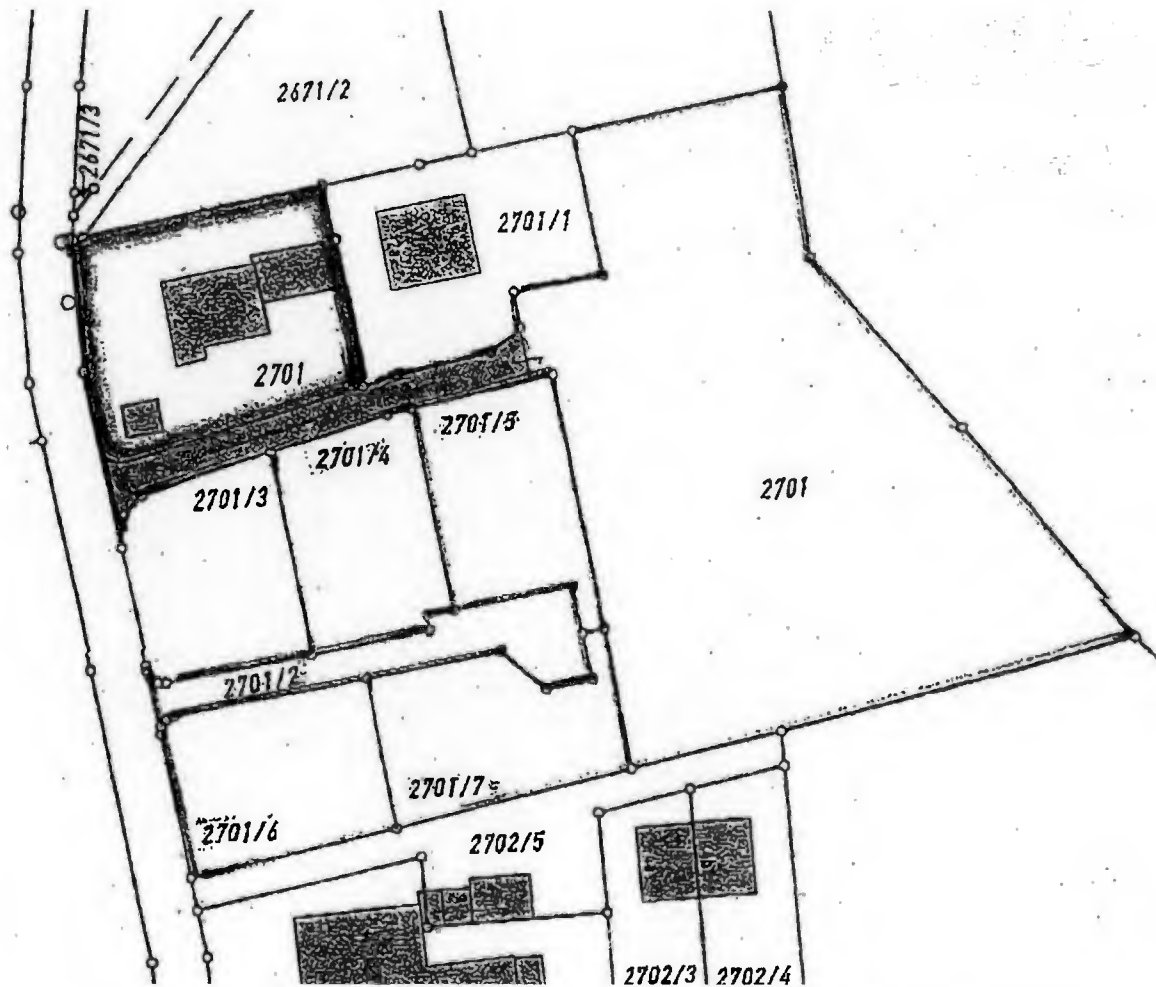
Luftbild

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan





Lageplan zur Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechts an Flurstück 2701



Flurstück 2701/5



Flurstück 2701/5



Flurstück 2701/2, Verkehrsfläche



Flurstück 2701, Zufahrt



Flurstück 2701, Südseite



Flurstück 2701, Westseite



Flurstück 2701, Blick nach Osten



Flurstück 2701, Schiffscontainer, Maschinen



Flurstück 2701, Anhänger