



**Dr.-Ing. Bernhard Thomée**

Von der IHK für München und Oberbayern  
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Beratender Ingenieur BaylkaBau

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht Weilheim i.OB  
**GZ 1 K 39/23**

# WERTGUTACHTEN

**Nr. I 4026/24**

- Objekt:** Unbebautes Wohnbaugrundstück Flst. 1285/13,  
Gemarkung Herrsching a. Ammersee  
Nähe Franz-Zell-Straße  
82211 Herrsching
- Auftrag:** Ermittlung des Verkehrswertes gemäß  
§194 BauGB
- Wertermittlungsstichtag:** 19.12.2023
- Datum:** 28.03.2024

**Verkehrswert:**  
(im miet- und lastenfreien Zustand)

**€ 2.900.000,-**

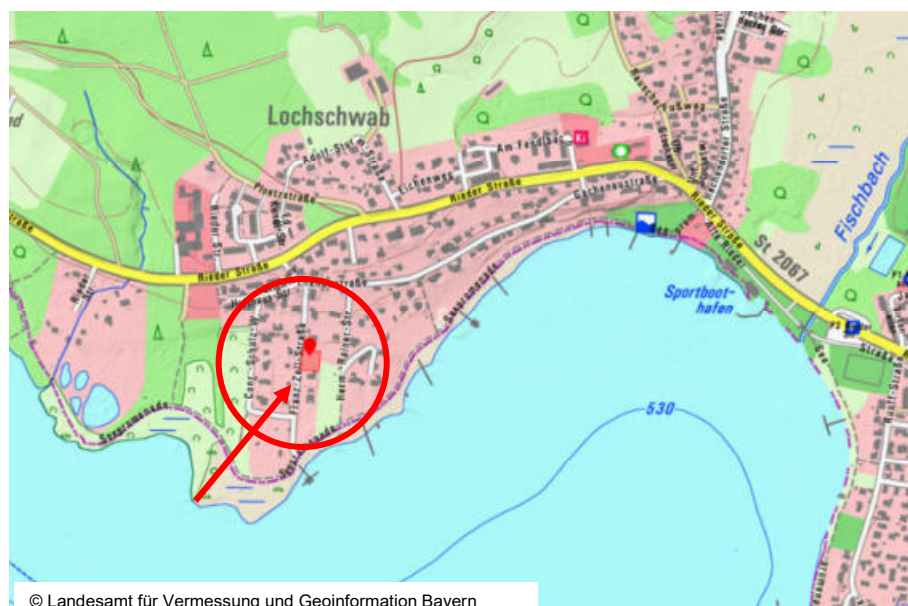
Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

**Büro Hohenbrunn/München:**  
Falkenstraße 8 · 85662 Hohenbrunn  
Tel.: 089/4603771 · Fax: 089/468255

**Büro Bayrischzell:**  
Streinweg 5 · 83735 Bayrischzell  
Tel.: 08023/1483

**Büro Hohenschäftlarn:**  
Weidenstr. 5 · 82069 Hohenschäftlarn  
Tel.: 08178/907795

**Unbebautes Wohnbaugrundstück Flst. 1285/13,  
Gemarkung Herrsching a. Ammersee  
Nähe Franz-Zell-Straße, 82211 Herrsching**



## Inhaltsverzeichnis

|   |  |    |
|---|--|----|
| 1 | Allgemeines .....                                    | 3  |
| 2 | Grundstück .....                                     | 6  |
| 3 | Bewertungsgrundlagen.....                            | 17 |
| 4 | Bodenwert .....                                      | 19 |
| 5 | Verkehrswert .....                                   | 24 |
| 6 | Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II ..... | 25 |

**Anlagen:**

- Lageplan

Dieses Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen gefertigt  
und enthält 28 Seiten und 1 Anlagenseiten

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Weilheim i. OB  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Alpenstraße 16  
82362 Weilheim i. OB.

gemäß Beschluss vom: 25.09.2023

**Geschäftszeichen: 1 K 39/23**

### **1.2 Auftrag**

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des unbebauten Grundstücks, **Flst. 1285/13**, Gemarkung Herrsching a. Ammersee, Amtsgericht Starnberg,

Nähe Franz-Zell-Straße  
82211 Herrsching

**im miet- und lastenfreien Zustand**

**zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.12.2023.**

### **1.3 Zweck der Begutachtung**

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

### **1.4 Objekt**

Zu bewerten ist das innerörtliche Wohnbaugrundstück Flst. 1285/13 mit einer Größe von 1.295 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist nicht bebaut. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 vom 27.03.2002. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans kann das Grundstück mit einem Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten und einem Garagengebäude bebaut werden.

Vom Entwicklungszustand handelt es sich bei dem Grundstück um baureifes Land, das entsprechend den öffentlich–rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

### **1.5 Besichtigungstag**

Die Ortsbesichtigung fand am 19.12.2023 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Herr H. O. F. (Antragsgegner zu 1))
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomee

Das Grundstück konnte ungehindert betreten und besichtigt werden.

### **1.6 Unterlagen und Auskünfte**

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 26.06.2023
- Grunddienstbarkeit URNr. 1742, Notar M. Volmer vom 14.10.2020
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte der Gemeinde Herrsching

### **1.7 Literatur**

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand

- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

## **1.8 Rechtsgrundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## **2 Grundstück**

### **2.1 Grundbuch**

#### **Bestandsverzeichnis**

| Amtsgericht | Grundbuch  | Band | Blatt | Fl.Nr.  | Größe                |
|-------------|------------|------|-------|---------|----------------------|
| Starnberg   | Herrsching |      | 8893  | 1285/13 | 1.295 m <sup>2</sup> |

lfd. Nr. 2: Flst. 1285/13, Nähe Franz-Zell-Straße, Gebäude- und Freifläche

#### **Abteilung I / Eigentümer**

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

#### **Abteilung II**

lfd. Nr. 1: Lastend an Flst. 1285 1/5, 1285 1/6 und 1285 1/7 vor Vollzug des Mess. Verz. 250/33:

Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr.1 in Blatt 1619 (Flst. 1284 Gem. Herrsching, und zwar in dem Ausmaß, das das Grundstück vor Vollzug des Mess.Verz. 111/31 hatte) und von BVNr. 1 in Blatt 1622 (Flst. 1284/2 Gem. Herrsching, und zwar nur in dem Ausmaß, das das Grundstück vor Vollzug des Mess.Verz. 111/31 hatte);

lfd. Nr. 2: Abwasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 1285/5 (BVNr. 4 Blatt 3638);

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Weilheim, AZ: 1 K 39/23);

**Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.**

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die Grundlagenurkunde zu der aus dem Jahr 1920 stammenden Belastung lfd. Nr. 1 - Wasserleitungsrecht - konnte nicht recherchiert werden. Gemäß Auskunft beim Ortstermin sind keine Einflüsse auf das zu bewertende Grundstück bekannt. Entsprechend der Spartenauskunft der AWA Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU verläuft derzeit keine Wasserleitung im Bereich des zu bewertenden Grundstücks. Im Rahmen der Wertermittlung ist somit davon auszugehen, dass durch diese Belastung kein wesentlicher Einfluss auf den Verkehrswert besteht.

Die Belastung lfd. Nr. 2 - Abwasserleitungsrecht – sichert die Ableitung des Regen- und Oberflächenwassers des nördlichen Nachbargrundstücks Flst. 1285/5 im westlichen Grundstücksbereich. Die Belastung hat einen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Belastung wird jedoch auftragsgemäß nicht bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Nachrichtlich wird der Werteinfluss der Belastung in Abschnitt 6 gesondert ermittelt und ausgewiesen.

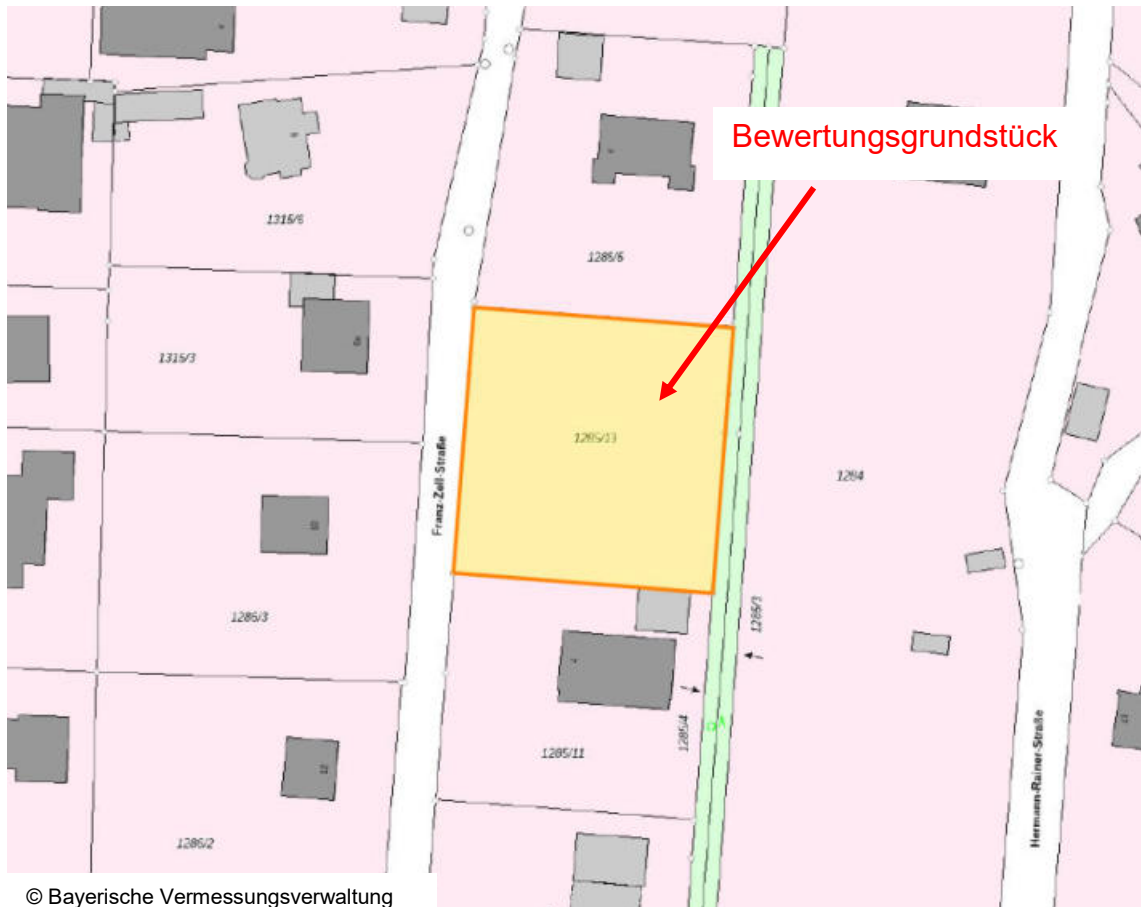
**Abteilung III**

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

**2.2 Geometrie und Beschaffenheit**

Das unbebaute Wohnbaugrundstück hat eine annähernd rechteckige Grundfläche. Die Grundstückstiefe in Ostwestrichtung beträgt ca. 35 m und die Grundstücksbreite in Nord-südrichtung beträgt ca. 37 m. Das leicht in Richtung Südwesten abfallende Grundstück grenzt im Westen an die Franz-Zell-Straße und ansonsten an Nachbargrundstücke.

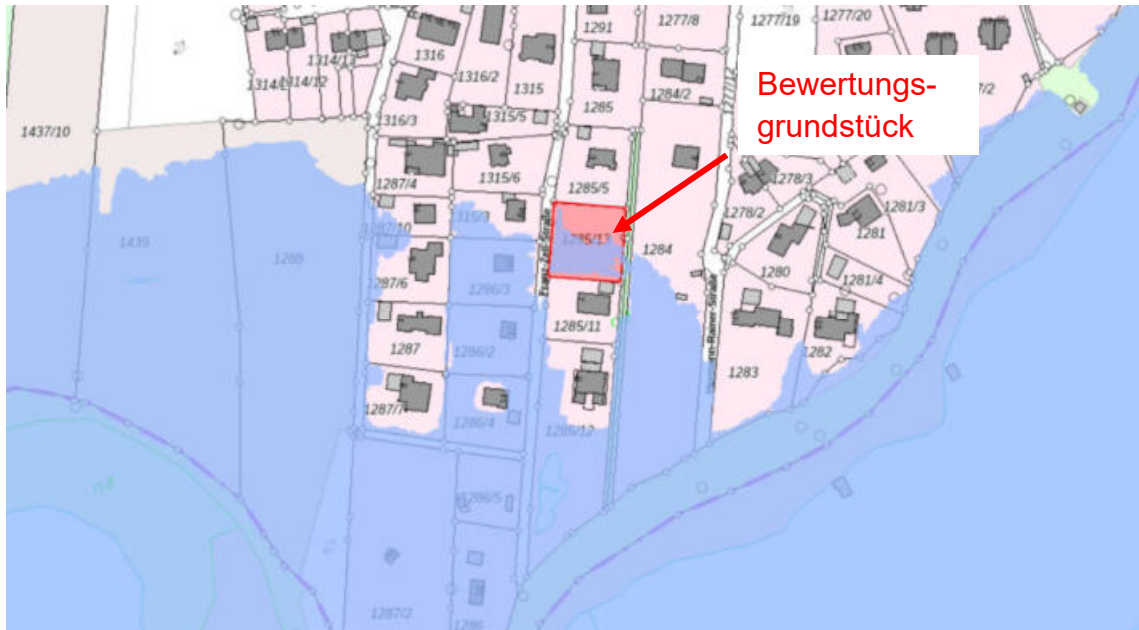




Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, ist aufgrund der Nähe zum Ammersee gegebenenfalls mit schwierigen Gründungsverhältnissen und Grundwasser im Gründungs- bzw. Kellerbereich der Bauwerke zu rechnen.

Entsprechend den Daten des Bayerischen Landesamts für Umwelt befindet sich das Grundstück im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 die wie folgt definiert ist: „Die Hochwassergefahrenflächen HQ100 zeigen, welche Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind.“

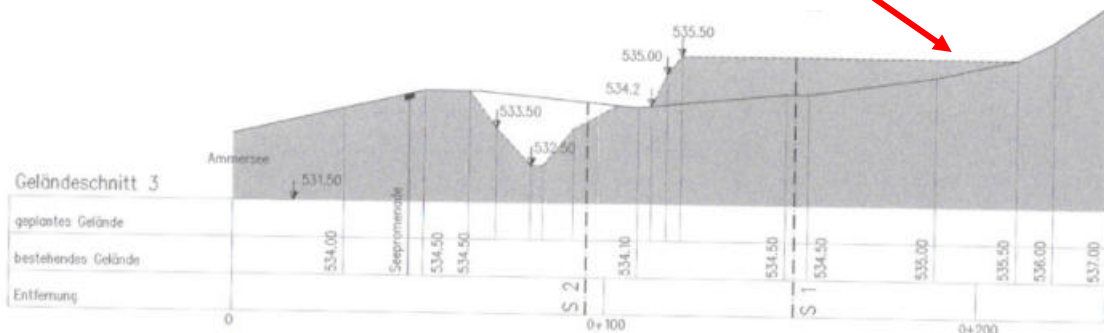


**Bayernatlas – Hochwassergefahrenflächen HQ100**

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ist das natürliche Gelände im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zur Hochwasserfreilegung anzupassen:

- 11. Umgestaltung des natürlichen Geländes zur Hochwasserfreilegung und Erweiterung der Retentionsräume.
- 11.1 In den Geländeschnitten 1 – 3 ist die mit der Errichtung der Bauvorhaben auszuführende Modellierung des Geländes festgelegt.

Lage Bewertungsgrundstück ca.



Für weitere Informationen wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

### **2.3 Außenanlagen**

Das Grundstück ist zum Stichtag als Gartenfläche angelegt und mit dem nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstück Flst. 1285/5 verbunden. Es handelt sich um eine Rasenfläche mit Strauch- und Baumbepflanzung (u.a. Lärche, Walnuss, Kiefer). Teilflächen des Grundstücks sind vernässt. Das Grundstück ist mit, zum Teil hinterpflanzten Maschendrahtzäunen eingefriedet.



**Grundstück - Blickrichtung Nord**



**Grundstück - Blickrichtung Nordost**



**Grundstück – Blickrichtung West**

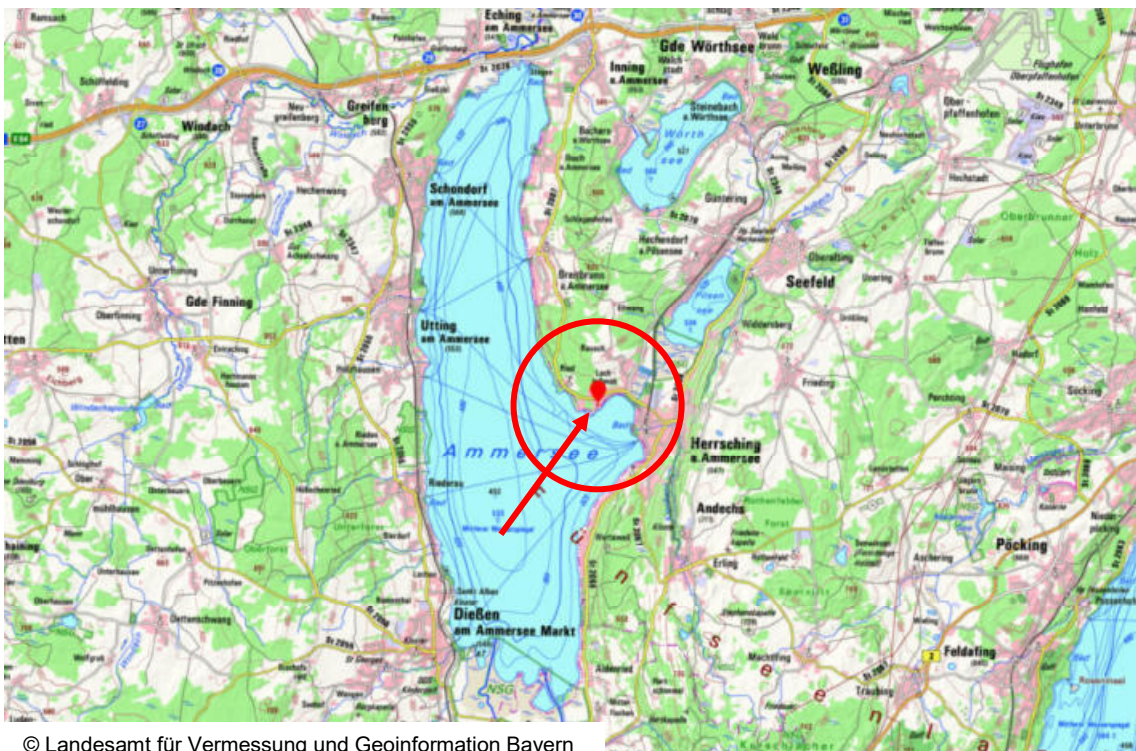


**Grundstück – Blickrichtung Südwest**



## 2.4 Lage

Die Gemeinde Herrsching am Ammersee mit ca. 11.088 Einwohnern (Stand 12.2022) liegt im oberbayerischen Landkreis Starnberg, ca. 35 km südwestlich der Landeshauptstadt München und ca. 12 km westlich der Kreisstadt Starnberg im Fünfseenland am Ostufer des Ammersees (Entfernungsangaben Luftlinie). Herrsching verfügt über für Gemeinden dieser Größe übliche Infrastruktureinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und erweiterten Bedarfs sind gegeben. Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule, eine Realschule und eine Beamtenfachhochschule sind vorhanden. Gymnasien befinden sich u.a. in Gilching oder Starnberg. Herrsching gilt aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage am Ammersee mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie der Nähe zu München als gute und gesuchte Wohnlage.



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Das Objekt liegt in dem zur Gemeinde Herrsching gehörenden Ortsteil Lochschwab, ca. 150 m nordwestlich des Ufers des Ammersees, ca. 200 m südlich der Rieder Straße (Staatsstraße St 2067), ca. 1,2 km nordwestlich des Bahn-

hofs von Herrsching und ca. 1,5 km nordwestlich des Rathauses von Herrsching innerhalb eines Wohngebiets. Die westlich des Grundstücks verlaufende Franz-Zell-Straße ist eine reine Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, die etwa 150 m südlich des Objekts als Sackgasse für den Straßenverkehr endet. Durch die in einer Entfernung von ca. 200 m verlaufende Rieder Straße, eine zeitweise stärker befahrene Hauptverkehrsstraße, sind jedoch Lärmimmissionen witterungsabhängig möglich. Des Weiteren ist aufgrund der Seenähe, speziell bei schönem Wetter, in der Umgebung ein erhöhter Ausflugsverkehr und Besucherandrang zu den umliegenden Erholungsflächen gegeben.



### **Umgebungsbebauung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem aufgelockert bebauten und durchgrüntem Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und großzügigen Villen unterschiedlichen Baualters.

## **Öffentliche Verkehrsmittel**

Herrsching liegt im Bereich des Verbundnetzes der Landeshauptstadt München (MVV) und ist über die S-Bahn-Linie S8 Herrsching – München – Flughafen, die im 20- bzw. 40- Minuten-Takt verkehrt, angebunden. Der S-Bahnhof Herrsching ist ca. 1,2 km (Luftlinie) vom Bewertungsobjekt entfernt. Des Weiteren bestehen regionale Busverbindungen. Eine Bushaltestelle befindet sich u.a. im Bereich der Rieder Straße und ist fußläufig erreichbar.

## **Individualverkehr**

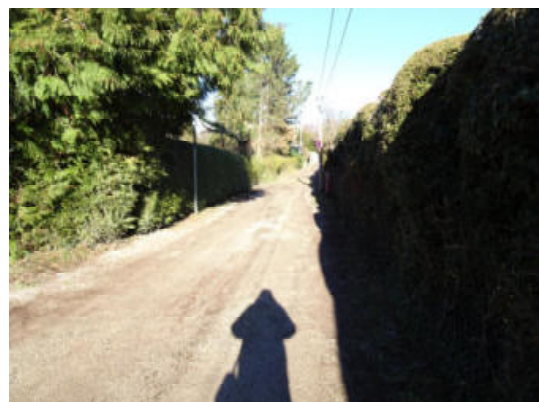
Das Bewertungsobjekt ist über die Hauptstraßenzüge gut an Herrsching, die angrenzenden Gemeinden und München angebunden. Die Autobahnauffahrt zur A 96 München – Lindau, Auffahrt Inning am Ammersee ist nach ca. 11 km Fahrt zu erreichen.

## **Beurteilung**

Herrsching gilt generell als gute und gesuchte Wohnlage im erweiterten Umland der Landeshauptstadt München. Durch die landschaftlich reizvolle Umgebung und den Ammersee ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben. Die Lage des Bewertungsobjekts ist aufgrund der Seenähe als sehr gute und gesuchte, jedoch etwas abseitige Wohnlage von Herrsching einzustufen. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist gut und die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr für Herrsching etwas unterdurchschnittlich.



**Franz-Zell-Straße – Blickrichtung Süd**



**Franz -Zell-Straße – Blickrichtung Nord**

## **2.5 Erschließung**

Das Grundstück wird von Westen über die Franz-Zell-Straße erschlossen. Diese ist nicht ausgebaut und nicht asphaltiert. Gehwege sind nicht angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekommunikation sind im Straßengrund vorhanden.

Nach Auskunft der Gemeinde Herrsching ist die Franz-Zell-Straße noch nicht endgültig im Sinne von § 133 Abs. 2 des Baugesetzbuches hergestellt, so dass eine Erschließungsbeitragspflicht zum Stichtag noch nicht entstanden ist. Erschließungskosten können somit noch zu einem späteren Zeitpunkt auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden. Von der Gemeinde Herrsching bestehen derzeit jedoch keine konkreten Pläne, die Straße endgültig herzustellen und die entstehenden Erschließungskosten abzurechnen. Dennoch sind die gegebenenfalls noch ausstehenden Erschließungsbeiträge bei der Wertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen.

Des Weiteren fallen bei einer baulichen Nutzung des Grundstücks Herstellungsbeiträge für den Kanal- und Wasseranschluss an. Die Kosten hierfür sind wertmindernd zu berücksichtigen.

Ansonsten wird ungeprüft unterstellt, dass alle weiteren öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind.

## **2.6 Baurecht**

Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 „für den Bereich zwischen Hermann-Rainer-Straße, Gachenaustraße, Conrad-Schulz-Weg und Seeuferpromenade“ u.a. mit folgenden Festsetzungen für das zu bewertende Grundstück:

- Art der baulichen Nutzung:  
reines Wohngebiet (WR)



- Maß der baulichen Nutzung:
  - höchstzulässige Grundfläche GR = 185 m<sup>2</sup>
  - höchstzulässige Geschossfläche GF = 335 m<sup>2</sup>
  - (Anmerkung: Geschossfläche ohne Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss)
  - höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse II
  - Außenwandhöhe < 6,5 m
- durch Baugrenzen festgesetztes Baufenster für ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten und festgesetzte Fläche für ein Garagengebäude
- geneigtes Dach (GD) mit höchstzulässiger Dachneigung von 30°

Für weitere Informationen wird auf den Bebauungsplan verwiesen.



**Ausschnitt Bebauungsplan**

Das Grundstück kann entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,34 ausgenutzt werden.



Anmerkungen:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene WGFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ u.a. unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

## **2.7 Sonstige rechtliche Gegebenheiten**

### **Nutzung / Mietvertrag**

Das Grundstück ist gemäß Auskunft beim Ortstermin nicht vermietet oder verpachtet. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein miet- und pachtfreier Zustand unterstellt.

### **Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

### **3      Bewertungsgrundlagen**

#### **3.1     Grundlagen der Wertermittlung**

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich, da ausschließlich die Bodenwerte maßgebend sind, um ein Vergleichswertobjekt.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

#### **3.2     Bewertungskriterien**

Herrsching gilt generell als gute und gesuchte Wohnlage im erweiterten Umland der Landeshauptstadt München. Durch die landschaftlich reizvolle Umgebung und den Ammersee ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben. Die Lage des Bewertungsobjekts ist aufgrund der Seenähe als sehr gute und gesuchte, jedoch etwas abseitige Wohnlage von Herrsching einzustufen. Die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr ist gut und die Verkehrs-

anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr für Herrsching etwas unterdurchschnittlich.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein innerörtliches Wohnbaugrundstück mit einer Größe von 1.295 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist nicht bebaut. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 vom 27.03.2002. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans kann das Grundstück mit einem Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten und einem Garagengebäude bebaut werden. Hierdurch könnte auf dem Grundstück eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,37 erreicht werden.

Vom Entwicklungszustand handelt es sich bei dem Grundstück um baureifes Land, das entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

### **3.3 Marktsituation**

Am Immobilienmarkt in München und den angrenzenden Landkreisen hat es im Jahr 2022 eine Trendwende gegeben. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau und die hohe Inflation zu einer Konsolidierung der Preise und einem anschließenden Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnobjekten und Baugrundstücken ist jedoch weiterhin gegeben.

Vergleichbare Wohnbaugrundstücke in sehr guten und seenahen Lagen sind aufgrund des stark eingeschränkten Angebots und einer weiterhin vorhandenen, sehr vermögenden Käuferschicht, auch unter Berücksichtigung des sich in letzter Zeit veränderten Marktumfeldes, weiterhin gesucht. Die Verkäuflichkeit des Bewertungsobjekts ist somit weiterhin als gut einzustufen. Es ist jedoch gegebenenfalls mit längeren Vermarktungsdauern zu rechnen.

## 4 Bodenwert

Entsprechend § 40 der ImmoWertV wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auf Grundlage von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und von Bodenrichtwerten der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (siehe Abschnitt 2.6) kann auf dem Grundstück folgendes Maß der baulichen Nutzung realisiert werden:

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Grundstücksfläche gemäß Grundbuch | m <sup>2</sup>  |
| Flst. 1285/13                     | 1.295,00        |
| <b>Gesamtfläche</b>               | <b>1.295,00</b> |

| mögliche Geschossfläche  | BGF    | Faktor | m <sup>2</sup> |
|--|--------|--------|----------------|
| Baukörper gemäß Festsetzungen Bebauungsplan (Grundfläche 335 m <sup>2</sup> / 2) |        |        |                |
| EG + I + DG zu 60% (kein Vollgeschoss)   | 167,50 | 2,60   | 435,50         |
| <b>wertrelevante Geschossfläche (GF) rd.</b>                                     |        |        | <b>436,00</b>  |

|  |                |
|--|----------------|
| Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) | m <sup>2</sup> |
| wertrelevante Geschossfläche                             | 436,00         |
| Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)                       | 1.295,00       |
| <b>wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)</b>          | <b>0,34</b>    |

Anmerkung: Die angegebene WGFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

### 4.2 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschussstellen abgeleitet.

schüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses liegen aus der entsprechenden Bodenrichtwertzone keine geeigneten, zeitgerechten Vergleichsverkäufe von Wohnbaugrundstücken vor.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für das betreffende Gebiet folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

| Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss                            |             | €/m <sup>2</sup> |
|--|-------------|------------------|
| Zone 620 - Lochschwab - südl. Riederer Straße, Wohnbauflächen, ebf |             |                  |
| 01.01.2022   | WGFZ = 0,30 | 2.200,00         |

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für das Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Allgemeine Auswertungen von Grundstücksverkäufen im Bereich des Landkreises Starnberg zeigen ein sehr inhomogenes Bild. Das Bodenwertniveau liegt trotz der generell seit etwa Mitte 2022 einsetzenden Trendwende zum Stichtag in Teilbereichen noch etwas über den Bodenrichtwerten vom 01.01.2022. In anderen Bereich liegen die Bodenpreise hingegen auf dem Niveau bzw. etwas unter den Bodenrichtwerten vom 01.01.2022. Im vorliegenden Fall erscheint unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus und Lage nach sachverständiger Einschätzung eine Fortschreibung des Bodenrichtwerts ohne Anpassung als marktgerecht.

---

| Basiswert            |                    | €/m <sup>2</sup> |
|----------------------|--------------------|------------------|
| Bodenrichtwert       |                    | 2.200,00         |
| Preisentwicklung ca. | 0,00%              | 0,00             |
|                      |                    | <hr/> 2.200,00   |
| <b>Basiswert</b>     | <b>WGFZ = 0,30</b> | <b>2.200,00</b>  |

---

### 4.3 Bodenwert unbebautes Grundstück

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Der abgeleitete Basiswert bezieht sich auf die Durchschnittslage der Bodenrichtwertzone, der den gesamten Bereich südlich der Rieder Straße umfasst. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks ist aufgrund der Seenähe etwas besser als die Durchschnittslage des Basiswerts. Hierfür ist ein Zuschlag in Höhe von 5 % angemessen.

Der Bodenwert steigt und fällt mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Für die Anpassung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) werden die vom Gutachterausschuss für dieses Gebiet abgeleiteten und in der Bodenrichtwertliste veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Grundstücksgröße ist für die Lage und Nutzung sowie unter Berücksichtigung der bereits erläuterten Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (WGFZ) als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der Seenähe ist mit ungünstigen Bodenverhältnissen und erhöhten Kosten bei der Gründung zu rechnen. Aufgrund der Lage im Bereich der Hochwassergefahrenflächen ist das natürliche Gelände bei einer Bebauung anzu-

passen (siehe Abschnitt 2.2). Für die Nachteile ist ein Abschlag in Höhe von 3 % wertmindernd zu berücksichtigen.

Für das Grundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

| Anpassung des Bodenwerts                   |        |      |              | €/m <sup>2</sup> |
|--|--------|------|--------------|------------------|
| Basiswert                                  | WGFZ = | 0,30 | 0,500        | 2.200,00         |
| Ausnutzung                                 | WGFZ = | 0,34 | <u>0,512</u> |                  |
| Anpassung GFZ (%)                          |        |      | 2,40%        | 52,80            |
| Anpassung Lage (%)                         |        |      | 5,00%        | 110,00           |
| Anpassung Bodenverhältnisse/Hochwasser (%) |        |      | -3,00%       | <u>-66,00</u>    |
| Marktkonformer Bodenwert                   |        |      |              | 2.296,80         |
| <b>Marktkonformer Bodenwert rd.</b>        |        |      |              | <b>2.297,00</b>  |

Der abgeleitete Bodenwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Die noch ausstehenden Erschließungsbeiträge sind wertmindernd zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 2.4). Da von der Gemeinde Herrsching derzeit noch keine konkreten Pläne bestehen die Straße endgültig herzustellen, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Abrechnung der Erschließungsbeiträge erst 15 Jahre nach dem Stichtag erfolgt.

| Erschließungsbeiträge                             | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | €                |
|---|----------------|------------------|------------------|
| Erschließungsbeiträge                             | 1.295,00       | 40,00            | 51.800,00        |
| abgezinst (15 Jahre / 3,5%)                       | 51.800,00      | 0,59689          | 30.918,93        |
| <b>Erschließungsbeiträge abgezinst rd.</b>        |                |                  | <b>31.000,00</b> |
| bezogen auf Grundstücksfläche in €/m <sup>2</sup> | 31.000         | 1.295,00         | 23,94            |
| <b>bezogen auf Grundstücksfläche rd.</b>          |                |                  | <b>25,00</b>     |

Für die noch ausstehenden Herstellungsbeiträge für den Kanal- und Wasseranschluss (siehe Abschnitt 2.5) wird entsprechend den üblichen Ansätzen pauschal ein Betrag in Höhe von 12,50 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in Abzug gebracht.

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Nähe Franz-Zell-Straße, 82211 Herrsching

Seite 23

Für das Grundstück ergibt sich folgender Bodenwert:

| Bodenwert                               | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | €                          |
|---|----------------|------------------|----------------------------|
| Wohnbaugrundstück                       | 1.295,00       | 2.297,00         | 2.974.615,00               |
| abzgl. austehende Erschließungsbeiträge | 1.295,00       | 25,00            | -32.375,00                 |
| abzgl. austehende Herstellungsbeiträge  | 1.295,00       | 12,50            | <u>-16.187,50</u>          |
|   |                |                  | 2.926.052,50               |
| <b>vorläufiger Bodenwert rd.</b>        |                |                  | <b><u>2.926.000,00</u></b> |



## **5 Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wird zur Ermittlung des Verkehrswerts der Vergleichswert zugrunde gelegt. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen (Bodenrichtwerte, usw.) angesetzt. Eine Anpassung des Vergleichswerts an die allgemeinen Wertverhältnisse (allgemeine Marktanpassung) ist hierdurch bereits berücksichtigt und es spiegelt sich im Vergleichswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider.

Grundlage für die Ableitung des Verkehrswerts ist der im Vergleichsverfahren ermittelte Bodenwert. Der Verkehrswert entspricht diesem Bodenwert.

| Ableitung des Verkehrswerts   | €                          |
|---|----------------------------|
| vorläufiger Bodenwert   | 2.926.052,50               |
| <i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>                  | <u>0,00</u>                |
|   | 2.926.052,50               |
| <i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i> |                            |
| Belastungen Abteilung II auftragsgem. nicht berücksichtigt                | <u>0,00</u>                |
|   | 2.926.052,50               |
| <b>Verkehrswert</b>   | <b><u>2.900.000,00</u></b> |

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks, **Flst. 1285/13**, Gemarkung Herrsching a. Ammersee, Amtsgericht Starnberg, Nähe Franz-Zell-Straße, 82211 Herrsching **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.12.2023 - im miet- und lastenfreien Zustand -** auf gerundet

**2.900.000,- €.**

(i.W. zwei Millionen neunhunderttausend Euro)

## **6 Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II**

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs. Der Werteinfluss der in Abteilung II eingetragenen Belastung lfd. Nr. 2 – Abwasserleitungsrecht – ist im ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt und wird nachfolgend gesondert ausgewiesen (siehe auch Abschnitt 2.1).

Das Abwasserleitungsrecht sichert die Ableitung des Regen- und Oberflächenwassers des nördlichen Nachbargrundstücks Flst. 1285/5 im westlichen Grundstücksbereich. Entsprechend der Grundlagenurkunde URNr. 1742 des Notars M. Volmer vom 14.10.2020 wurde hierzu folgendes vereinbart:

### **3. Grunddienstbarkeit**

Es wird bewilligt und

beantragt,

am dienenden Grundbesitz eine Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes mit folgendem Inhalt einzutragen:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes ist berechtigt, auf dem dienenden Grundbesitz in dem Bereich, der im hier beigefügten Plan mit roter Farbe eingezeichnet ist, zur Ableitung des Regen- bzw. Oberflächenwassers eine Wasserleitung samt Zubehör, wie z. B. Revisionsschächten, Schiebern, Messeinrichtungen etc., zu

verlegen, zu belassen und zu benutzen oder an bestehende Leitungen, Schächte und Gräben anzuschließen, sowie die damit zusammenhängenden und erforderlichen Bau-, Betriebs-, Unterhaltungs- und Auswechslungsarbeiten vorzunehmen. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundbesitzes ist verpflichtet, den Betrieb dieser Leitung in keiner Weise zu stören oder zu beeinträchtigen, den dienenden Grundbesitz zu obigen Zwecken, insbesondere zur Ge-

währleistung eines ordnungsgemäßen Betriebs dieser Leitung betreten und im erforderlichen Umfang aufgraben zu lassen und die Lagerung des Aushubs zu dulden, vorausgesetzt der Dienstbarkeitsberechtigte stellt anschließend auf eigene Kosten den vorherigen Zustand wieder her, bzw., sollte dies nicht möglich sein, einen ordnungsgemäßen Zustand.

#### **4. Schuldrechtliche Vereinbarung**

Falls und soweit einzelne der vorstehenden in Ziffer 3. genannten Verpflichtungen nicht dinglicher Inhalt der Dienstbarkeit sein können, bestehen sie als schuldrechtliche Verpflichtungen unter allen Eigentümern dennoch.

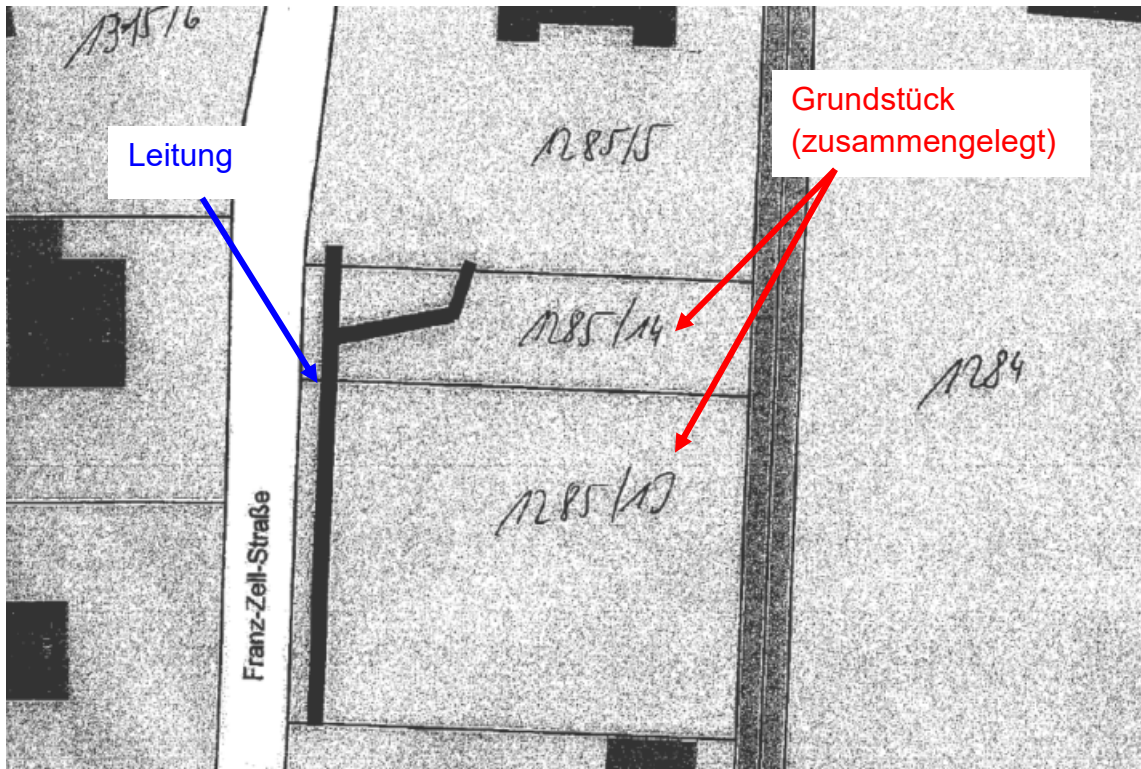
Hinsichtlich der Kosten der erstmaligen Herstellung der Leitung etc. wird rein schuldrechtlich vereinbart, dass diese der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks übernimmt.

Die Gestaltung der Ableitung des Wassers obliegt dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks alleine. Sämtliche Kosten hierfür übernimmt der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zur Mitbenützung der Leitungen berechtigt.

Die Unterhaltungs- und Instandhaltungspflicht obliegt ausdrücklich dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes.

Die Notare Nikolaus Klöcker und Michael Volmer in Starnberg sowie deren jeweilige Vertreter und Nachfolger im Amt sind ermächtigt, falls erforderlich, den dinglichen Inhalt und den schuldrechtlichen Inhalt vorstehender Verpflichtungen gegenüber dem Grundbuchamt genau zu bezeichnen.

Die Ausübung der Dienstbarkeit ist unentgeltlich.



**Planauszug Grundlagenukkunde**

Insgesamt stellt die Leitung, die ausschließlich im Randbereich des Grundstücks verläuft, nur eine unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks dar und schränkt die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht ein. Entsprechend der Literatur (siehe R. Kröll, A. Hausmann: *Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 4. Auflage, Seite 228) sind bei Wohnbaugrundstücken bei nur unwesentlichen Beeinträchtigungen der Nutzungsmöglichkeiten durch Leitungsrechte Abschläge in einer Spanne von 10 % bis 30 % des unbelasteten Bodenwerts der betroffenen Fläche üblich. Unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen ist im vorliegenden Fall für die betroffene Fläche ein Abschlag in Höhe von 10% des Bodenwerts marktgerecht.

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Nähe Franz-Zell-Straße, 82211 Herrsching

Seite 28

| Wertnachteil Leitungsrecht            |       | m <sup>2</sup> | €            |                  |
|---------------------------------------|-------|----------------|--------------|------------------|
| belastete Fläche ca.                  | 37,00 | 2,00           | 74,00        |                  |
|                                       | 12,00 | 2,00           | 24,00        |                  |
|                                       |       |                | <u>98,00</u> |                  |
| Wertnachteil                          | 0,10  | 2.297,00       | 74,00        | 16.997,80        |
| <b>Wertnachteil Leitungsrecht rd.</b> |       |                |              | <b>17.000,00</b> |

Die Wertminderung, die sich durch das in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 2 eingetragenen Abwasserleitungsrecht ergibt, wird **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.12.2023** geschätzt mit gerundet

**17.000,- €.**

(i.W. siebzehntausend Euro)

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 28.03.2024

Dr. Bernhard Thomée



## Lageplan (unmaßstäblich)

