



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 München
GZ 1540 K 283/23

WERTGUTACHTEN

Nr. I 4091/24

Objekt: Innerörtliches Grundstück Flst. 71/3,
Gemarkung Heimstetten,
An der Seestraße
85551 Kirchheim b. München / OT Heimstetten

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß
§194 BauGB

Wertermittlungsstichtag: 24.07.2024

Datum: 05.12.2024

Verkehrswert: (im miet- und lastenfreien Zustand)	€ 1.040.000,-
---	----------------------

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.

**Innerörtliches Grundstück Flst. 71/3, Gemarkung Heimstetten,
An der Seestraße, 85551 Kirchheim b. München / OT Heimstetten**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	6
3	Bewertungsgrundlagen.....	17
4	Bodenwert	20
5	Verkehrswert	25
6	Werteinfluss durch Belastungen in Abteilung II	26

Anlagen:

- Lageplan
- Luftbild

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 28 Seiten und 2 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Infanteriestraße 5

80325 München

gemäß Beschluss vom: 17.04.2024

Geschäftszeichen: 1540 K 283/23

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des unbebauten Grundstücks, **Flst. 71/3**, Gemarkung Heimstetten, Amtsgericht München,

An der Seestraße

85551 Kirchheim b. München / OT Heimstetten

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.07.2024

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein innerörtliches Grundstück mit einer Gesamtgröße von 942 m². Das Grundstück ist, abgesehen von zwei untergeordneten und als Abbruch einzustufenden Holzschuppen, nicht bebaut. Das Grundstück grenzt im Südosten unmittelbar an die Bahnstrecke München – Simbach und befindet sich etwa 75 m nordöstlich des Autobahnringes A 99. Das Grundstück ist hierdurch erheblichen Verkehrsimmissionen ausgesetzt.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Baurecht ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und richtet sich nach der Umgebungsbebauung. Die Fläche weist somit gemäß § 3 der ImmoWertV den Entwicklungszustand von baureifem Land auf.

Für das Grundstück liegt ein Vorbescheid aus dem Jahr 2023 vor. Entsprechend dem Vorbescheid könnten auf dem Grundstück zwei Wohnhäuser und eine Tiefgarage errichtet werden. Der Vorbescheid ist jedoch nicht Gegenstand der Wertermittlung und wird lediglich zur Einschätzung der baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück herangezogen.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 24.07.2024 alleine durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt. Die Parteien waren trotz fristgerechter Ladung nicht anwesend.

Das Grundstück konnte ungehindert besichtigt werden. Aufgrund des vorhandenen Bewuchses konnte die Fläche nur eingeschränkt begangen werden.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

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

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 12.10.2023
- Dienstbarkeitsbestellung, Notar Dr. Langenfeld vom 15.08.1972
- Dienstbarkeitsbestellung URNr. 11888, Notar Dr. Reuter vom 04.09.1961
- Unterlagen Bauakte Gemeinde Kirchheim zum Antrag auf Vorbescheid aus den Jahren 2022/2023
- Altlastenauskunft Landratsamt München vom 31.10.2024
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand

- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Gemeinde Kirchheim bei München

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	Flst.	Größe
München	Heimstetten	55	2000	71/3	942 m ²

lfd. Nr. 1: Flst. 71/3, An der Seestraße, Gartenland

lfd. Nr. 2: Bauführungsbeschränkung eingetragen in Bd. 55 Bl. 1999 an
zu 1 BVNr. 1 in Abt. II/1

Das Recht ist auch eingetragen in Bd. 57 Bl. 2077, Abt. II/1

Anmerkung zum Herrschvermerk: Entsprechend der vorliegenden Grundlagenurkunde aus dem Jahr 1961 verpflichtet sich der Eigentümer des Grundstücks Flst. 71 die nach baurechtlichen Bestimmungen erforderliche Abstandsfläche zu übernehmen, so dass der Eigentümer des auf der Südwestseite angrenzenden Grundstücks bis zu Grenze bauen kann. Die zum Zeitpunkt der Bestellung der Dienstbarkeit maßgebenden Zuschnitte der betroffenen Flurstücke sind der Urkunde nicht zu entnehmen. Zum jetzigen Zeitpunkt grenzt das gegenständliche Grundstück nicht mehr unmittelbar an das dienende Grundstück Flst. 71. Es wird somit ohne weitere Überprüfung unterstellt, dass durch den Herrschvermerk kein Werteeinfluss gegeben ist.

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Kanalleitungsrecht für Zweckverband zur Abwasserbeseitigung
im Siedlungsraum München-Ost, 8011 Poing;

lfd. Nrn. 2, 3: gelöscht

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München,
AZ: 1540 K 283/2023);

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

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die Belastung lfd. Nr. 1 sichert eine Kanalleitung, die im westlichen Bereich in Nordsüdrichtung über das Grundstück verläuft. 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 8 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.

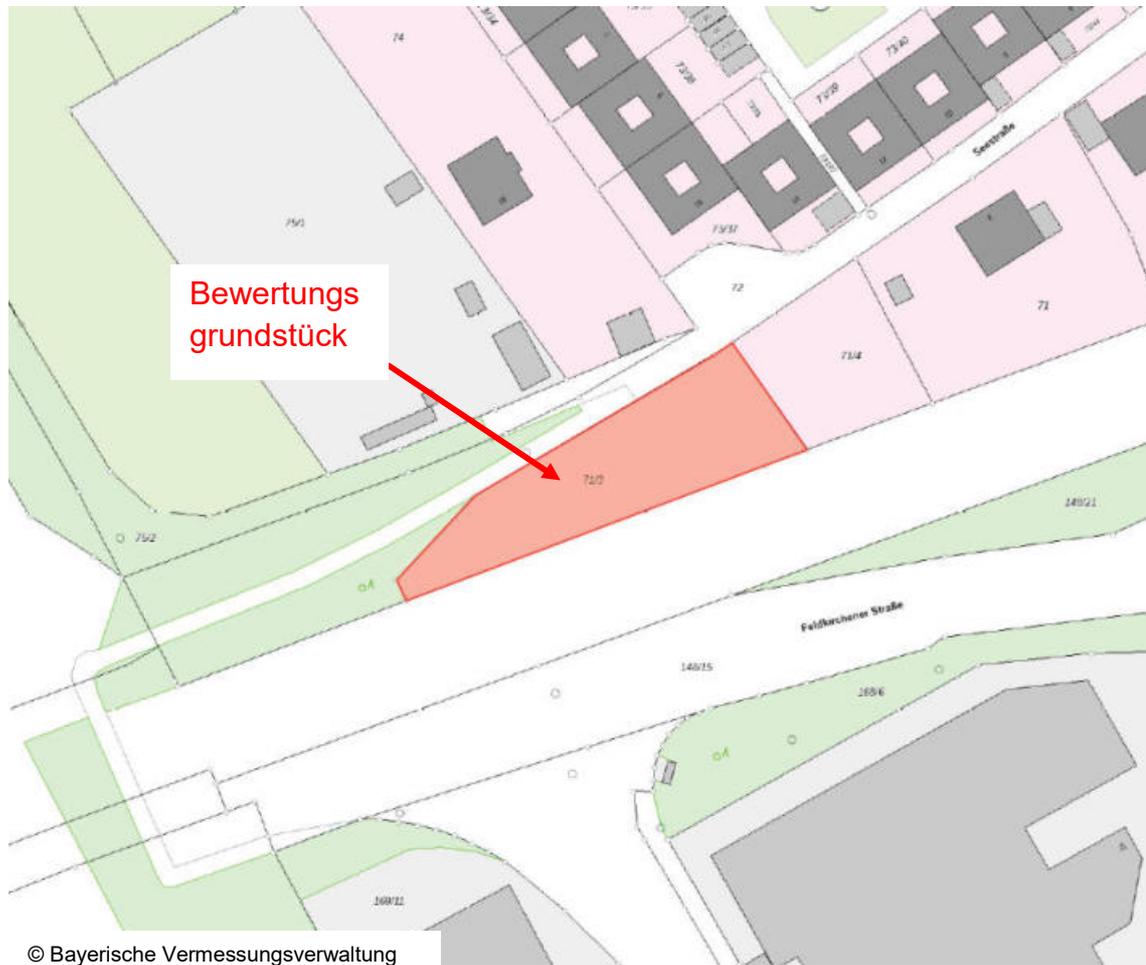
2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Grundstück hat eine längliche, grob trapezförmige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Nordost-/ Südwestrichtung beträgt maximal ca. 68 m. Die Grundstückstiefe in Nordwest-/ Südostrichtung variiert zwischen ca. 21 m und ca. 4 m. Das weitgehend ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Nordwesten an die Seestraße und eine davon abgehende Wegefläche, im Südwesten an einen unbebauten Grünstreifen, im Südosten unmittelbar an die Bahnstrecke München – Simbach und im Nordosten an ein derzeit unbebautes Grundstück.

Die Grundstücksfläche ist verwildert und mit Gestrüpp, Büschen und Bäumen bewachsen. Im nordwestlichen Grundstücksbereich befinden sich eine eingeschossige Holzhütte mit Grundrissabmessungen von ca. 3 m x 2,5 m und ein einfacher Holzschuppen. Beide Gebäude sind vernachlässigt und sind als Abbruch einzustufen. In Teilbereichen des Grundstücks ist Unrat (z.B. Altholz, Bauschutt) abgelagert. Das Grundstück ist teilweise mit alten Zäunen und Toren eingefriedet.

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



nordöstlicher Bereich - Blickrichtung Südwest



südwestlicher Bereich - Blickrichtung Südost



mittlerer Bereich - Blickrichtung Südost



mittlerer Bereich - Blickrichtung Ost



mittlerer Bereich - Blickrichtung Südwest



Gartenhütte

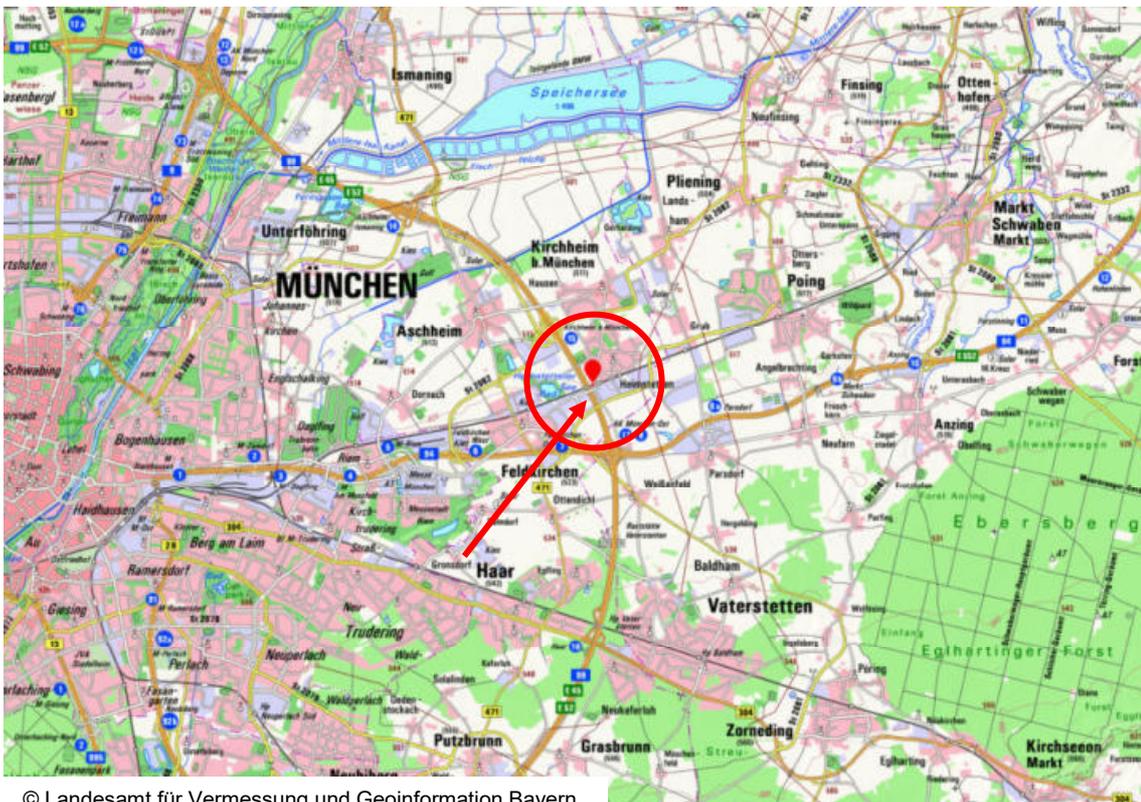
Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Nach Auskunft des Landratsamts München besteht für das Grundstück kein Altlastenverdacht. Erkenntnisse über altlastenrelevante Vornutzungen liegen derzeit nicht vor. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

2.3 Lage

Die Gemeinde Kirchheim mit ca. 13.094 Einwohnern (Stand 12.2023) liegt im oberbayerischen Landkreis München, ca. 14 km nordöstlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt München in der Nähe des Autobahnkreuzes München-Ost der Autobahn A 94 und des Autobahnringes A 99 (Entfernungsangabe Luftlinie). Das Gemeindegebiet von Kirchheim, das sich aus den Ortsteilen Kirchheim, Heimstetten und Hausen zusammensetzt, grenzt in Süden an die Gemeinde Vaterstetten, im Südwesten an die Gemeinde Feldkirchen, im Nordwesten an die Gemeinde Aschheim und im Osten an die bereits zum Landkreis Ebersberg gehörenden Gemeinden Poing und Pliening.



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

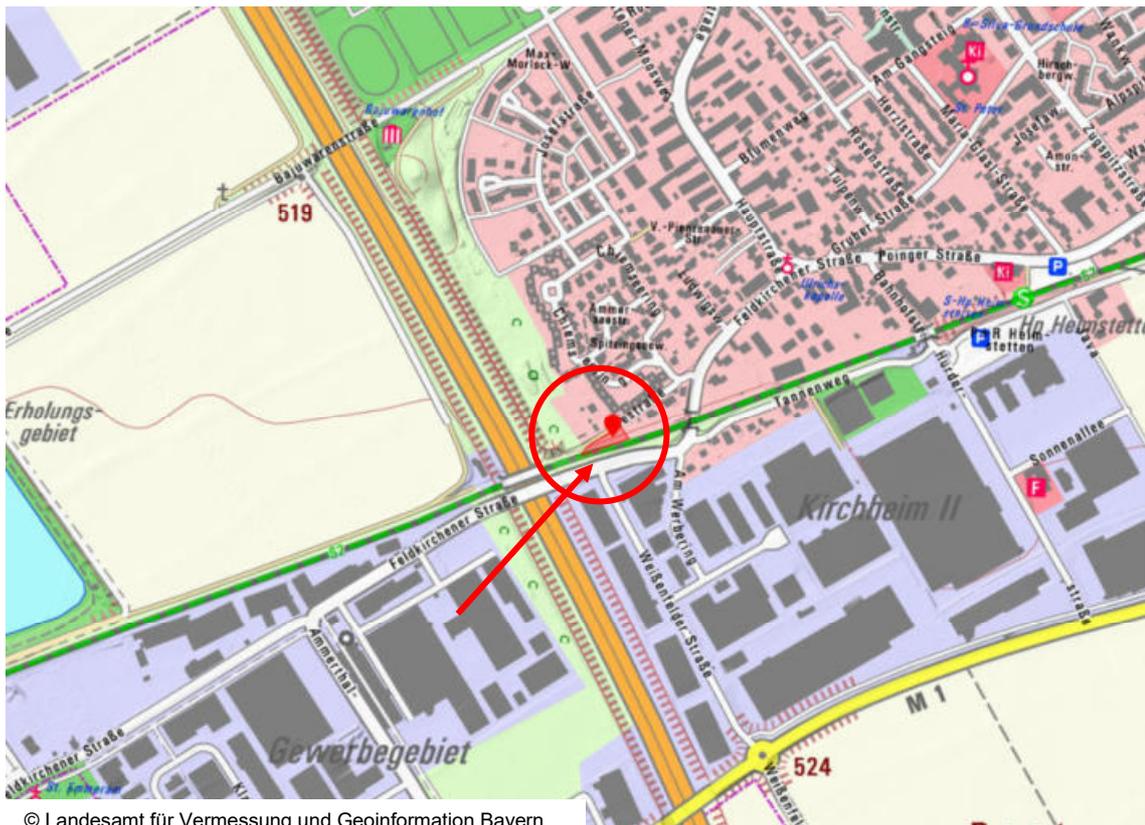
Das Gemeindegebiet von Kirchheim, mit einer Fläche von 15,51 km², befindet sich im Osten der Münchner Schotterebene. Es ist fast komplett eben und befindet sich in einer Höhe zwischen ca. 524 m üNN (Südrand des Gemeindegebiets) und 499 m üNN (Speichersee). Das Gemeindegebiet umfasst heute keine natürlichen Oberflächengewässer mehr. Der Abfanggraben, der Mittlere-

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

Isar-Kanal, der Heimstettener See und der Ismaninger Speichersee sind künstliche Gewässer.

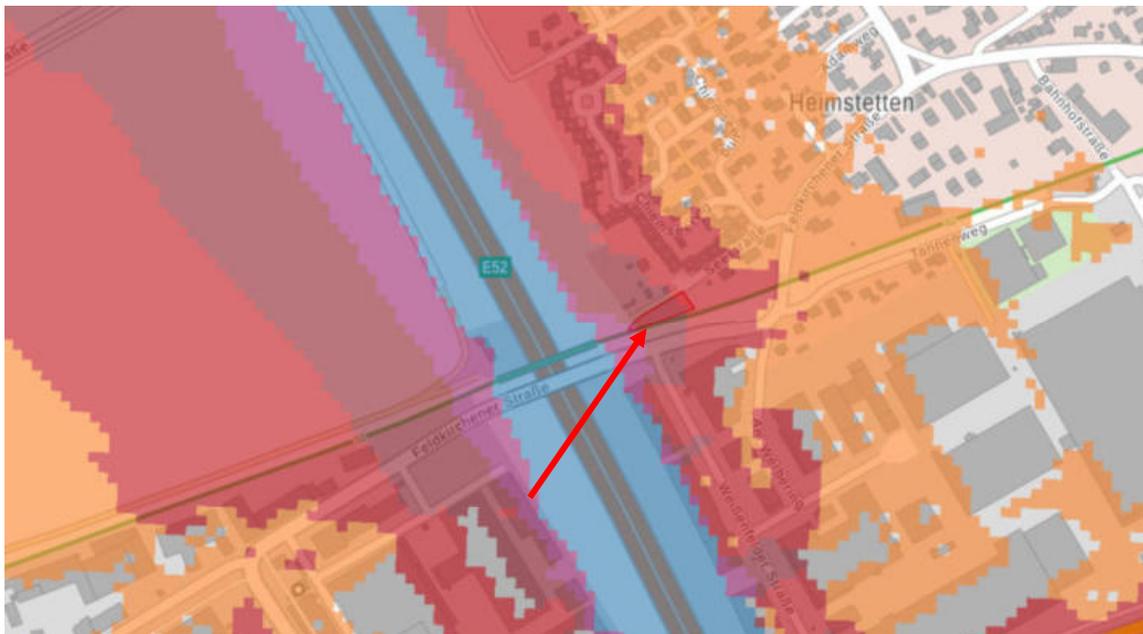
Die Infrastruktur von Kirchheim ist gut entwickelt und weist u.a. Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Grund- und Mittelschule und ein Gymnasium auf. Eine Realschule befindet sich in der Nachbargemeinde Aschheim. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und des erweiterten Bedarfs sind vorhanden. Das Gelände der Messe München und das Einkaufszentrum „Riem Arcaden“, mit einem sehr umfangreichen Warenangebot, befinden sich in ca. 6 km Entfernung von Kirchheim. Kirchheim verfügt über zwei Gewerbegebiete in denen sich neben kleinen und mittelständigen Betrieben, auch größere Unternehmen angesiedelt haben.



Das zu bewertende Objekt befindet sich im südwestlichen Randbereich des Ortsteils Heimstetten, ca. 2,2 km südwestlich des Rathauses von Kirchheim, ca. 600 m südwestlich des S-Bahnhofs Heimstetten, ca. 75 m nordöstlich des

Autobahnring A 99 und unmittelbar nordwestlich der Bahnstrecke München – Simbach und dem daran anschließenden Gewerbegebiet von Heimstetten. Die Seestraße verläuft von der Feldkirchner Straße in südwestlicher Richtung und endet im Bereich des Objekts mit einer Wendefläche. Die Seestraße ist als schwach befahrene Anliegerstraße einzustufen.

Durch den in der Nähe verlaufenden Autobahnring A 99 und die unmittelbar angrenzende Bahnstrecke, auf der auch die S-Bahn verkehrt, sind erhebliche Immissionen gegeben. Neben Lärmimmissionen ist das Objekt auch erhöhten Erschütterungen und Körperschallübertragungen ausgesetzt.



Lärm an Hauptverkehrsstraßen - Pegelraaster L DEN (Quelle: BayernAtlas)

Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung ist inhomogen und besteht überwiegend aus Reihenhäusern sowie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Nordwestlich des Grundstücks befindet sich ein als Lagerplatz genutztes Grundstück.

Öffentliche Verkehrsmittel

Die Gemeinde Kirchheim ist in das Verbundnetz des Münchner Verkehr- und Tarifverbunds (MVV) eingebunden. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum S-Bahnhof Heimstetten beträgt ca. 600 m (Luftlinie). Des Weiteren bestehen

regionale Busverbindungen. Eine Bushaltestelle befindet sich u.a. in der Feldkirchner Straße und ist fußläufig erreichbar.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über Ortsstraßen und Hauptstraßenzüge gut an die angrenzenden Gemeinden und München angebunden. Die Autobahnauffahrt „Kirchheim“ zur A 99 ist nach ca. 2,2 km Fahrt zu erreichen.

Beurteilung

Die Gemeinde Kirchheim gilt generell als gute Wohnlage im östlichen Bereich des Landkreises München. Die Lage des Bewertungsobjekts ist jedoch aufgrund des in der Nähe verlaufenden Autobahnringes A 99 und die unmittelbar angrenzende Bahnstrecke deutlich schlechter als die Durchschnittslage. Das Grundstück ist erheblichen Verkehrsimmissionen sowie erhöhten Erschütterungen und Körperschallübertragungen ausgesetzt. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind gut.



Seestraße - Blickrichtung Nordost



Bahnstrecke – Blickrichtung Nordost

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Nordwesten über die Seestraße erschlossen, die im Bereich des Grundstücks mit einer Wendefläche endet. Die Seestraße ist mit Betonsteinpflaster befestigt und beleuchtet. Gehwege sind nicht angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind im Straßengrund vorhanden.

Nach Auskunft des Bauamts der Gemeinde Kirchheim wurde die Erschließungsstraße bereits über einen Erschließungsvertrag abgerechnet und es stehen für das Grundstücke zum Stichtag keine Erschließungskosten mehr aus. Es wird somit ohne weitere Überprüfung unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei einer baulichen Nutzung des Grundstücks Herstellungsbeiträge für den Kanal- und Wasseranschluss anfallen. Diese werden über einen pauschalen Ansatz bei der Wertermittlung berücksichtigt.

2.5 Baurecht

Entsprechend den Auskünften des Bauamts der Gemeinde Kirchheim stellt sich die baurechtliche Situation zum Stichtag wie folgt dar:

Es handelt sich um ein innerörtliches Grundstück, das im Flächennutzungsplan der Gemeinde als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist. Für das Grundstück besteht kein Bebauungsplan. Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks ergibt sich nach § 34 BauGB und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung. Des Weiteren sind u.a. für das Grundstück zu beachten:

- Stellplatz- und Fahrradsatzung
- Abstandsflächensatzung
- Einfriedungssatzung
- Freiflächengestaltungssatzung
- Baumschutzverordnung

Für das Grundstück liegt ein Vorbescheid aus dem Jahr 2023 vor. Entsprechend dem Vorbescheid könnten auf dem Grundstück zwei Wohnhäuser und eine Tiefgarage errichtet werden. Die vorgesehenen Wohnhäuser haben

Grundrissabmessungen von jeweils 13 m x 8 m (Grundfläche 104 m²) und weisen jeweils 2 Vollgeschosse und ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss (E + I + D) auf. Unter den Gebäuden und der Freifläche ist eine Tiefgarage vorgesehen, die über eine Rampe im östlichen Grundstücksbereich von der Seestraße aus erschlossen wird. Entsprechend der im Vorbescheid vorgesehenen Bebauung, könnte auf dem Grundstück eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,59 erreicht werden.

Der Vorbescheid ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Der Vorbescheid dient ausschließlich der Information über eine mögliche Bebauung des Grundstücks und zeigt das auf dem Grundstück realisierbare Maß der baulichen Nutzung, das der Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Aufgrund der immissionsbelasteten Lage (Bahnstrecke, Autobahn) ist bei der Erlangung einer Baugenehmigung und bei der Bauausführung mit erhöhten Aufwendungen für den Nachweis und die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse u.a. in Bezug auf den Schall- und Erschütterungsschutz zu rechnen (z.B. Fachgutachten, bauliche Maßnahmen zum Schall- und Erschütterungsschutz).

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 GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvoll-

geschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Das Grundstück wird augenscheinlich zum Stichtag nicht genutzt und ist verwildert. Informationen über gegebenenfalls vorhandene Miet- und Pachtverhältnisse liegen nicht vor. **Im Rahmen der Wertermittlung wird ein miet- und pachtfreier Zustand unterstellt.**

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird 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

Die Gemeinde Kirchheim gilt generell als gute Wohnlage im östlichen Bereich des Landkreises München. Die Lage des Bewertungsobjekts ist jedoch aufgrund des in der Nähe verlaufenden Autobahnringes A 99 und die unmittelbar angrenzende Bahnstrecke deutlich schlechter als die Durchschnittslage. Das Grundstück ist erheblichen Verkehrsimmissionen sowie erhöhten Erschütterungen und Körperschallübertragungen ausgesetzt. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind gut.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein innerörtliches Grundstück mit einer Gesamtgröße von 942 m². Das Grundstück, ist abgesehen von zwei untergeordneten und als Abbruch einzustufenden Holzschuppen, nicht bebaut.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Baurecht ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und richtet sich nach der Umgebungsbebauung. Die Fläche weist somit gemäß § 3 der ImmoWertV den Entwicklungszustand von baureifem Land auf.

Für das Grundstück liegt ein Vorbescheid aus dem Jahr 2023 vor. Entsprechend dem Vorbescheid könnten auf dem Grundstück zwei Wohnhäuser und eine Tiefgarage errichtet werden. Der Vorbescheid ist jedoch nicht Gegenstand der Wertermittlung und wird lediglich zur Einschätzung der baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück herangezogen.

3.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt in München und den umliegenden Landkreisen ist eine Trendwende eingetreten. 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 zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien und Wohnbaugrundstücken im Großraum München und dem Landkreis München ist jedoch weiterhin gegeben.

Im vorliegenden Fall schränkt die stark immissionsbelastete Lage den Käuferkreis erheblich ein. Unter Berücksichtigung der geschilderten Marktsituation ist die Verkäuflichkeit des Objekts als Wohnbauland zum Stichtag als deutlich unterdurchschnittlich zu beurteilen. Es ist mit einer längeren Vermarktungszeit zu rechnen.

3.4 Flächenzusammenstellung

Die Flächenberechnungen wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen vor Ort wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Flst. 71/3	942,00
Gesamtfläche	942,00

mögliche Bebauung gemäß Vorbescheid 2023

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m ²
Haus 1	13,00	8,00	1,00	104,00
Haus 2	13,00	8,00	1,00	104,00
Tiefgarage ohne Rampe ca.				309,00
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				517,00

Erdgeschoss

Haus 1	13,00	8,00	1,00	104,00
Haus 2	13,00	8,00	1,00	104,00
				<u>208,00</u>

Obergeschoss

Haus 1				104,00
Haus 2				104,00
				<u>208,00</u>

Dachgeschoss

Haus 1				104,00
Haus 2				104,00
				<u>208,00</u>

Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				624,00
---	--	--	--	---------------

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 dem Vorbescheid aus dem Jahr 2023 könnte auf dem Wohnbaugrundstück folgendes Maß der baulichen Nutzung erreicht werden:

Geschossfläche (GF)	GF	Faktor	m ²
Bebauung gemäß Vorbescheid			
<i>Haus 1 - Grundfläche 13 m x 8 m</i>			
2 Vollgeschosse + Dachgeschoss	104,00	2,67	277,68
<i>Haus 2 - Grundfläche 13 m x 8 m</i>			
2 Vollgeschosse + Dachgeschoss	104,00	2,67	277,68
Geschossfläche gesamt			555,36
Geschossfläche rd.			555,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	m ²
Summe Geschossfläche	555,36
Fläche Grundstück	942,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,59

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.

Der nachfolgenden Wertermittlung wird dieses Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt.

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 Grundstücks-

merkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen 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 liegt aus der entsprechenden Bodenrichtwertzone nur ein geeigneter, zeitgerechter Vergleichsverkauf von einem Wohnbaugrundstück vor. Der Verkauf ist für eine statistisch gesicherte Ableitung des Bodenwerts nicht geeignet, wird aber für die Plausibilisierung des abgeleiteten Bodenwerts herangezogen.

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht innerhalb einer Bodenrichtwertzone für Wohnbauland. Die Bodenrichtwertzone für den Ortsteil Heimstetten beginnt erst beim unmittelbar östlich angrenzenden Grundstück Flst. 71/4. Vom zuständigen Gutachterausschuss wird hierfür folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss		€/m ²
OT Heimstetten - RWZ 13103, Wohnbauflächen - ebf		
01.01.2024	wGFZ = 0,50	1.600,00

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung sind zwischen der Feststellung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 und dem Stichtag keine wesentlichen Veränderungen des

Bodenpreisniveaus zu beobachten. Eine Anpassung an die Marktentwicklung ist nicht erforderlich.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert		1.600,00
Preisentwicklung im Mittel ca.	0,00%	0,00
		1.600,00
Basiswert	WGFZ = 0,50	1.600,00

4.3 Bodenwert 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.

Aufgrund des in der Nähe verlaufenden Autobahnringes A 99, der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke und den hierdurch gegebenen Immissionen, ist die Lage des Bewertungsobjekts deutlich schlechter einzustufen als die Durchschnittslage des Basiswerts, der sich entsprechend der Bodenrichtwertzone auf den gesamten Ortsbereich von Heimstetten bezieht.

Vom Gutachterausschuss des angrenzenden Landkreises München wird in den Vorbemerkungen zur Bodenrichtwertliste 2024 zu immissionsbelasteten Lagen folgendes ausgeführt:

5.5 Immissionsbelastungen

Starke Immissionsbelastungen von Grundstücken, z.B. an Bahnstrecken und Ortsdurchfahrten von Straßen überörtlicher Bedeutung (Bundes-, Staats- oder Kreisstraßen) ohne aktiven Lärmschutz wirken sich wertmindernd aus.

In Einzelfällen wurden für solche immissionsbelastete Lagen, insbes. an verkehrsträchtigen Straßen eigene Bodenrichtwertzonen unter Berücksichtigung der entsprechenden Immissionsbelastungen gebildet.

Soweit die Immissionsbelastungen für die jeweilige Bodenrichtwertzone jedoch nicht gebietstypisch sind und damit bei Festlegung der Bodenrichtwerte nicht bereits berücksichtigt wurden, sind nach Beurteilung des Gutachterausschusses i.d.R. für die erste Bauzeile ohne aktiven Lärmschutz Abschläge gegenüber dem festgesetzten Bodenrichtwert von mind. 15 % gerechtfertigt.

Auswertungen der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des angrenzenden Landkreises Ebersberg für das Gebiet der Gemeinde Vaterstetten ergeben Abschläge für Grundstücke in 1. Bauzeile entlang der Bahnstrecken München-Rosenheim zwischen 24 % und 28 % und Abschläge für Grundstücke in 1. Bauzeile entlang der Bundesstraße B 304 zwischen 26 % bis 31 %. Im Bereich der Landeshauptstadt München ergeben sich aus den Bodenrichtwerten Abschläge in Trudering entlang der Bahnstrecke München – Rosenheim von ca. 21 %, in Trudering entlang der Wasserburger Landstraße von ca. 24 % und in Kleinhadern entlang der Autobahn A96 von ca. 31 %.

Im vorliegenden Fall erscheint u.a. unter Berücksichtigung der sowohl durch die Bahnstrecken als auch durch den Autobahnring gegebenen Belastungen ein Abschlag im oberen Bereich der genannten Werte in Höhe von 30 % als 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.

Der längliche Grundstückszuschnitt mit einer geringen Tiefe in Nordsüdrichtung, speziell in Verbindung mit der entlang der Südgrenze verlaufenden Bahntrasse ist ungünstig. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 5% angemessen.

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

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

Anpassung des Bodenwerts				€/m ²
Basiswert	WGFZ =	0,50	0,690	1.600,00
Ausnutzung rd.	WGFZ =	0,59	<u>0,745</u>	
Anpassung GFZ (%)			7,97%	<u>127,52</u>
				1.727,52
Anpassung Lage (%)			-30,00%	-518,26
Anpassung Zuschnitt (%)			-5,00%	<u>-86,38</u>
Marktkonformer Bodenwert				1.122,89
Marktkonformer Bodenwert rd.				1.123,00

Für die noch ausstehenden Herstellungsbeiträge für den Kanal- und Wasseranschluss (siehe Abschnitt 2.4) wird pauschal ein Betrag in Höhe von 15,00 €/m² Grundstücksfläche in Abzug gebracht. Des Weiteren wird für die Freilegung des Grundstücks (Gartenhütten, Unrat), nach überschlägiger Schätzung, ein pauschaler Abschlag in Höhe von 5.000 € wertmindernd berücksichtigt.

Der Bodenwert kann somit wie folgt abgeleitet werden:

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Bodenwert	942,00	1.123,00	1.057.866,00
Herstellungsbeiträge Wasser/Abwasser	942,00	15,00	-14.130,00
Freilegungskosten Außenanlagen		pauschal	<u>-5.000,00</u>
Bodenwert			1.038.736,00
Bodenwert rd.			1.039.000,00

Plausibilisierung

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wurde auf Antrag ein Verkauf von einem Wohnbaugrundstück aus dem Bereich der betreffenden Bodenrichtwertzone für den Ortsteil Heimstetten mitgeteilt. Der Verkauf erfolgte im Jahr 2024. Das Vergleichsgrundstück weist eine Fläche von 1.053 m² auf und kann mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebaut werden. Das Grundstück befindet sich ebenfalls in der 1. Baureihe zur Bahnstrecke, weist jedoch einen größeren Abstand zur Autobahn und einen besseren

Zuschnitt auf. Nach der Anpassung des Vergleichsverkaufs an das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks (WGFZ= 0,59), liegt der Vergleichsverkauf ca. 13 % über dem für das Bewertungsgrundstück abgeleiteten Boddenwert. Unter Berücksichtigung der besseren Lagequalität aufgrund der fehlenden Nähe zur A 99 und des besseren Zuschnitts des Vergleichsgrundstücks, bestätigt der Verkauf den im vorliegenden Fall abgeleiteten Bodenwert.

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, Abbruchkosten 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	€
Bodenwert	1.039.000,00
Verkehrswert	1.040.000,00

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. 71/3**, Gemarkung Heimstetten, Amtsgericht München, An der Seestraße, 85551 Kirchheim b. München / OT Heimstetten **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.07.2024 - im miet- und lastenfreien Zustand - auf gerundet**

1.040.000,- €.

(i.W. Eine Million vierzigtausend 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. 1 – Kanalleitungsrecht – ist im ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt und wird nachfolgend gesondert ausgewiesen (siehe auch Abschnitt 2.1).

Das Leitungsrecht sichert eine Kanalleitung, die im westlichen Bereich in Nordsüdrichtung über das Grundstück verläuft. Entsprechend der Grundlagenurkunde wurde hierzu u.a. folgendes vereinbart:

1. Der Inhaber der Dienstbarkeit ist berechtigt, die in dem(n) beigefügten Lageplan(en) rot angelegte Grundstücksfläche, im folgenden kurz als Ausübungsbereich bezeichnet, wie folgt zu nutzen:
 - a) In das(ie) oben genannte(n) Grundstück(e) eine Kanalleitung samt Zubehör einzulegen,
 - b) diese Einrichtungen nebst Zubehör dauern zu belassen, zu unterhalten, zu betreiben und auszuwechseln und zu diesen Zwecken das(ie) Grundstück(e) zu betreten,
 - c) die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen.
2. Der Grundstückseigentümer darf im Ausübungsbereich der Dienstbarkeit während des Bestehens der Kanalleitung keine Gebäude errichten, keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher pflanzen und keine Bodenbearbeitung vornehmen, die über die übliche ~~Landwirtschaftliche~~ Nutzung des Grundstücks hinausgeht. Er darf dies auch Dritten nicht gestatten. Wird gegen diese Nutzungsbeschränkungen verstoßen, so ist der Grundstückseigentümer nach erfolgloser Mahnung, die unzulässigen Anlagen zu beseitigen, verpflichtet, die ersatzlose Beseitigung der unzulässigen Anlagen durch den Berechtigten zu dulden.

3. Die Außengrenzen des Ausübungsbereiches der Dienstbarkeit werden durch die Lage der Kanalleitung bestimmt.
4. Bei der Wegvermessung nicht betroffener Grundstücksteile ist der Berechtigte verpflichtet, die Pfandfreigabe zu erklären und die dabei entstandenen Kosten zu übernehmen.

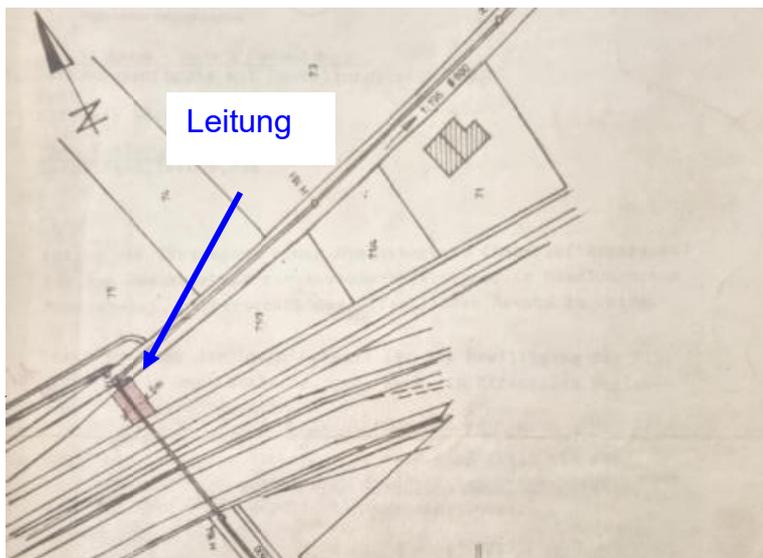
Der Berechtigte haftet dem Grundstückseigentümer oder Pächter für Schäden, die diesem durch die Verlegung oder den Betrieb der Leitung entstanden, soweit nicht ein Verschulden des Grundstückseigentümers oder Pächters vorliegt.

Der Berechtigte kann sich nicht auf § 831 Abs. 1 Satz 2 BGB berufen. Er hat den Grundstückseigentümer von allen Ansprüchen dritter Personen freizustellen, die aufgrund der Verlegung und des Betriebes der Leitung gegen ihn erhoben werden.

5. Der Berechtigte ist verpflichtet, die beim Bau und der späteren Instandhaltung der Kanalleitung samt Zubehör entstehenden Flur- und Aufwuchsschäden zu entschädigen. Der Mutterboden ist getrennt vom Untergrund auszuheben, zu lagern und wieder einzufüllen. Überflüssige Erde ist nach Wunsch des Grundstückseigentümers diesem zu überlassen, in der Umgebung der Kanalleitung einzuplanieren oder abzufahren.

Soweit durch die Verlegungsarbeiten eine Bodenverdichtung eintritt, ist der Boden unmittelbar nach Vollendung der Verlegungsarbeiten aufzulockern. Ist ein Absammeln von Steinen auf dem Grundstück erforderlich, so ist der Grundstückseigentümer angemessen zu entschädigen.

Werden Wege und Gräben durch die Kanalleitung geschnitten, so ist diese so herzustellen, daß die weitere Benutzung der Wege und Gräben ohne Einschränkung möglich ist. Werden Leitungen oder oberirdische Anlagen nicht mehr benötigt, so sind sie durch den Berechtigten zu entfernen und das Grundstück ist, soweit irgend möglich, in seinem früheren Zustand wieder herzustellen.



Planauszug Grundlagenurkunde

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 20% des Bodenwerts marktgerecht.

Wertnachteil Leitungsrecht	€/m ²	m ²	€
<i>betroffene Fläche ca. 10 m x 6 m</i>		<u>60,00</u>	
Wertnachteil Kanalleitung	0,20	1.123,00	60,00
Wertnachteil Kanalleitung rd.			13.500,00

Die Wertminderung, die sich durch das in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Kanalleitungsrecht ergibt, wird **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.07.2024** geschätzt mit gerundet

13.500,- €.

(i.W. dreizehntausendfünfhundert Euro)

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

Hohenbrunn, den 05.12.2024

Dr. Bernhard Thomée

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 Flst. 71/3, An der Seestraße, 85551 Kirchheim / OT Heimstetten

Anlagen

Lageplan (unmaßstäblich)



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

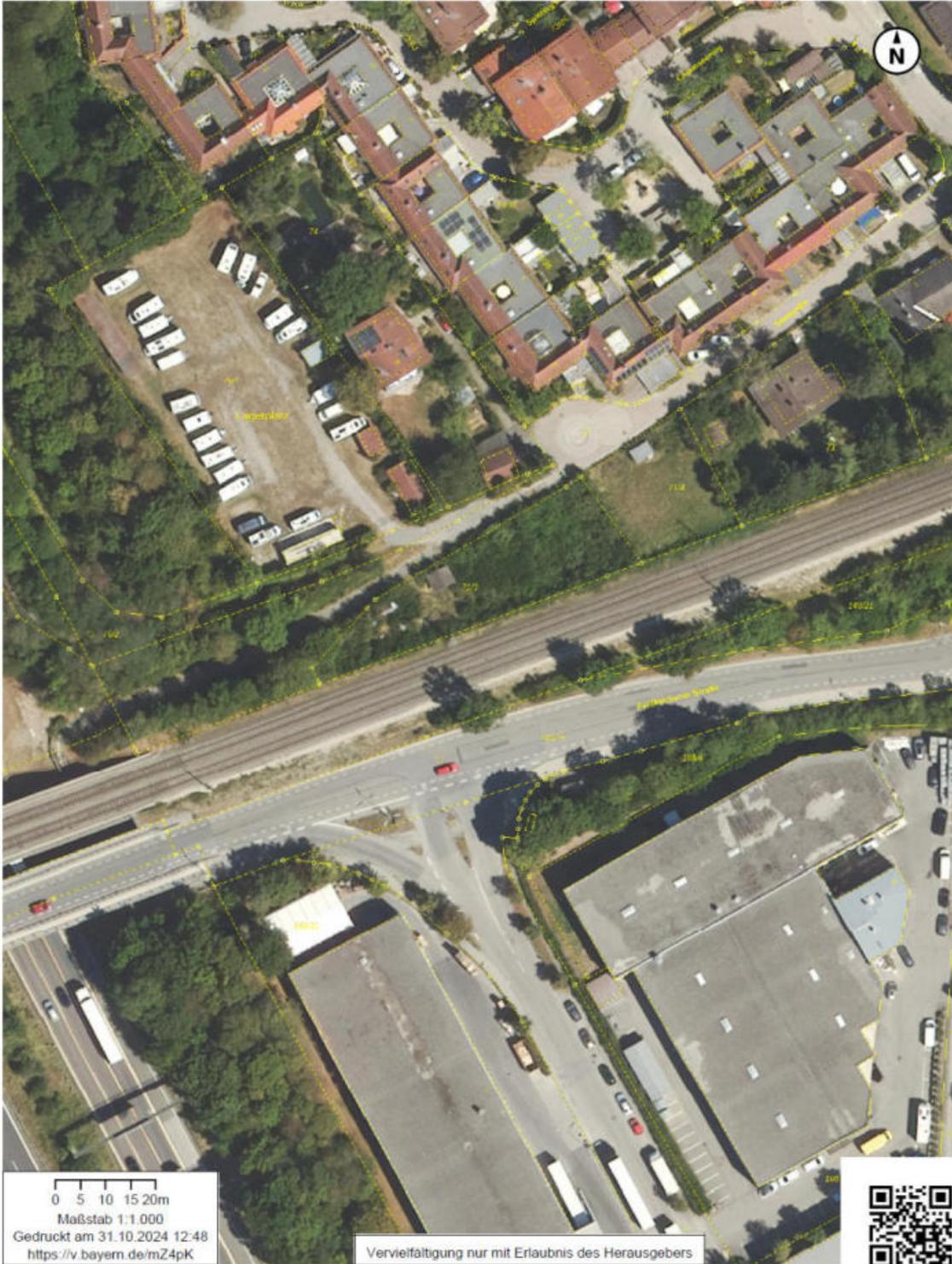
Gutachten Flst. 71/3, An der Seestraße, 85551 Kirchheim / OT Heimstetten

Anlagen

Luftbild (unmaßstäblich)



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics