Jutta Schmidt-Ferner

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,
und
$^1/_5$ 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.

Kontorhaus 1/505 • Schäftlarnstraße 10 • 81371 München
Tel. 089-4 70 56 14 • schmidt@die-wertermittlung.de

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.	Altlastenauskunft	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 Fahrtrecht 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 m²
Lfd. Nr. 16 zu 12:	Flurstück 2701/2, $^1/_5$ Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Grub, Am Emholz, Verkehrsfläche zu 347 m²

Erste Abteilung

Die Eigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht genannt.

Zweite Abteilung

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

Lfd. Nr. 5 zu 16:	Auflassungsvormerkung - bedingtes Ankaufsrecht - bezüglich Teilflächen von ca. 469,44 m², 566,06 m², 537,94m² und 534,85 m² sowie $^4/_5$ Miteigentumsanteil bezüglich Teilfläche von ca. 346,96 m² für Gemeinde Valley;
Lfd. Nrn. 7 bis 11 zu 16:	Geh- und Fahrtrechte 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. Nr. 16 zu 12, 16, ': Am Anteil Abt. I/4.4	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet
Lfd. Nr. 17 zu 12, 16, ':	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.

Dritte Abteilung

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

3. Grundstück

3.1. Ortslage

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

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

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

3.2. Beschreibung 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 m² 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 $^1/_5$ 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 m², 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.

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.

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.

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 €/m² ohne Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) ermittelt. Der Bodenrichtwert wird zur Plausibilisierung herangezogen.

Der Bodenwert für landwirtschaftliche Nutzflächen der Gemeinde Valley beträgt 12,5 €/m² 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 m²	1.000 €/m²
2	03.2021	816 m²	800 €/m²

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 €/m²		1.000 €/m²	02.2022	-10,0 %	900 €/m²
2	800 €/m²	50 €/m²	850 €/m²	03.2021	5,0 %	893 €/m²

Aus diesen angepassten Preisen/m² 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 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 €/m²

Somit ergibt sich der Bodenwert mit:

535 m² x 897 €/m² = 479.895 €

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 €/m²	daraus	10%	=	90 €/m²

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

347 m²	x	90 €/m²	=	31.230 €
31.230 €	/	5	=	6.246 €

Anteiliger Bodenwert Flurstück 2701/2	6.246 €
	rd. 6.300 €

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 Planierraupe, 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 Wertermittlungsstichtag im miet- und lastenfreien Zustand mit:

480.000 EURO
(in Worten: vierhundertachtzigtausend EURO)
festgestellt.

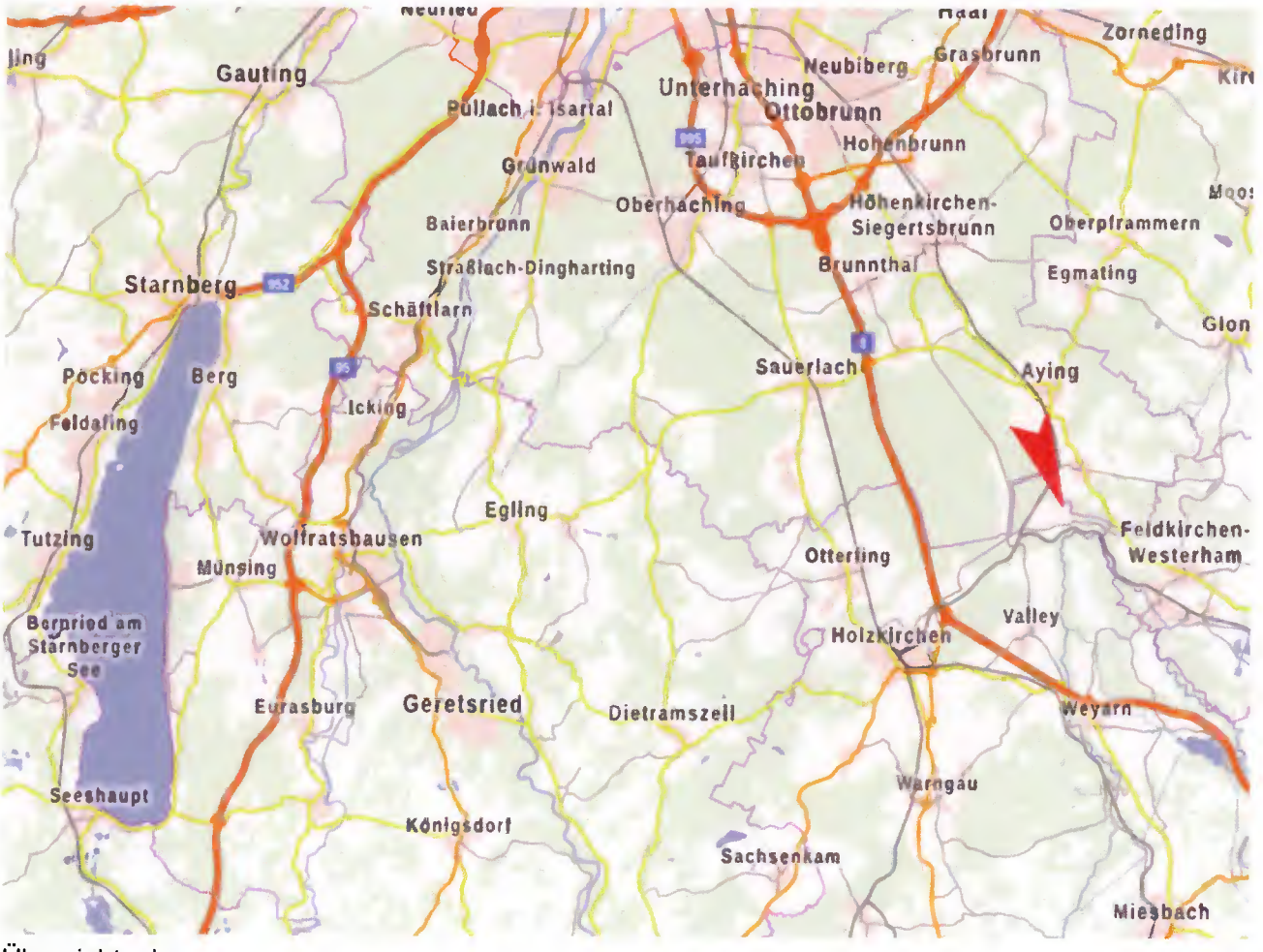
Der Verkehrswert des $^1/_5$ Miteigentumsanteils an der Verkehrsfläche Am Emholz in 83626 Valley, Flurstück 2701/2, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus der Bodenwertableitung und wird zum Wertermittlungsstichtag im miet- und lastenfreien Zustand mit:

6.300 EURO
(in Worten: sechstausenddreihundert EURO)
festgestellt.

München, den 28. Juli 2022

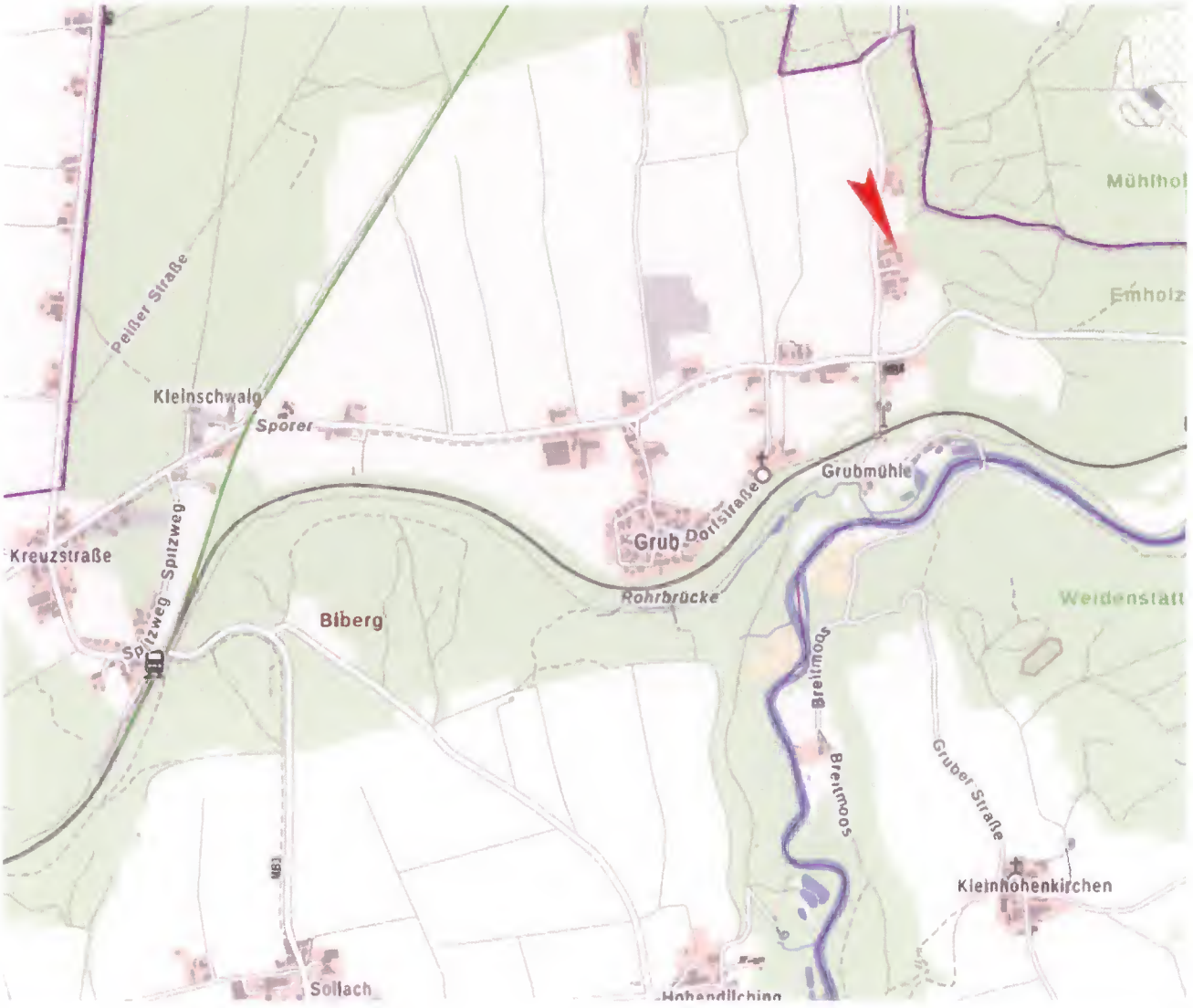


Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.



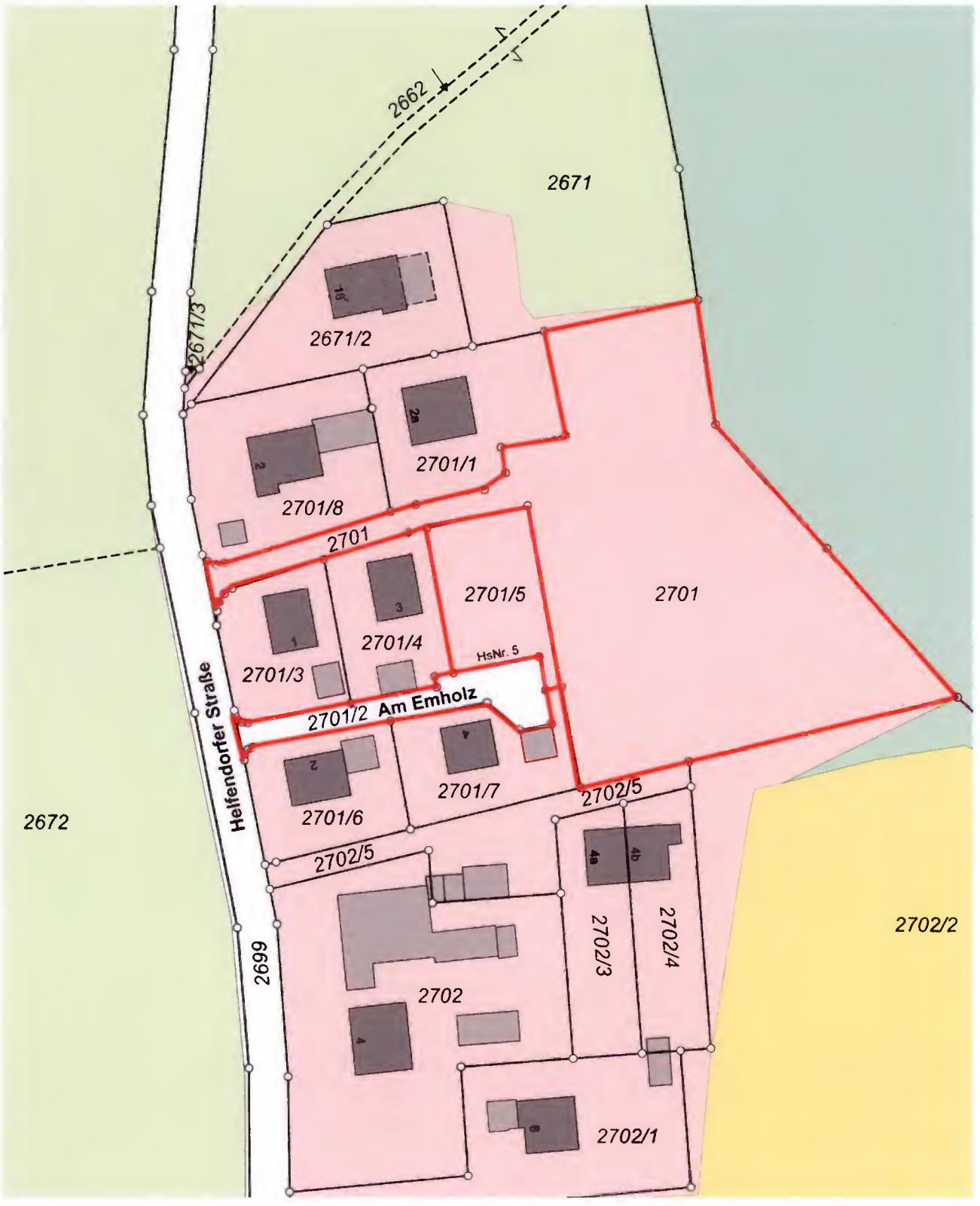
Übersichtsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



Ortsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



Lageplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13

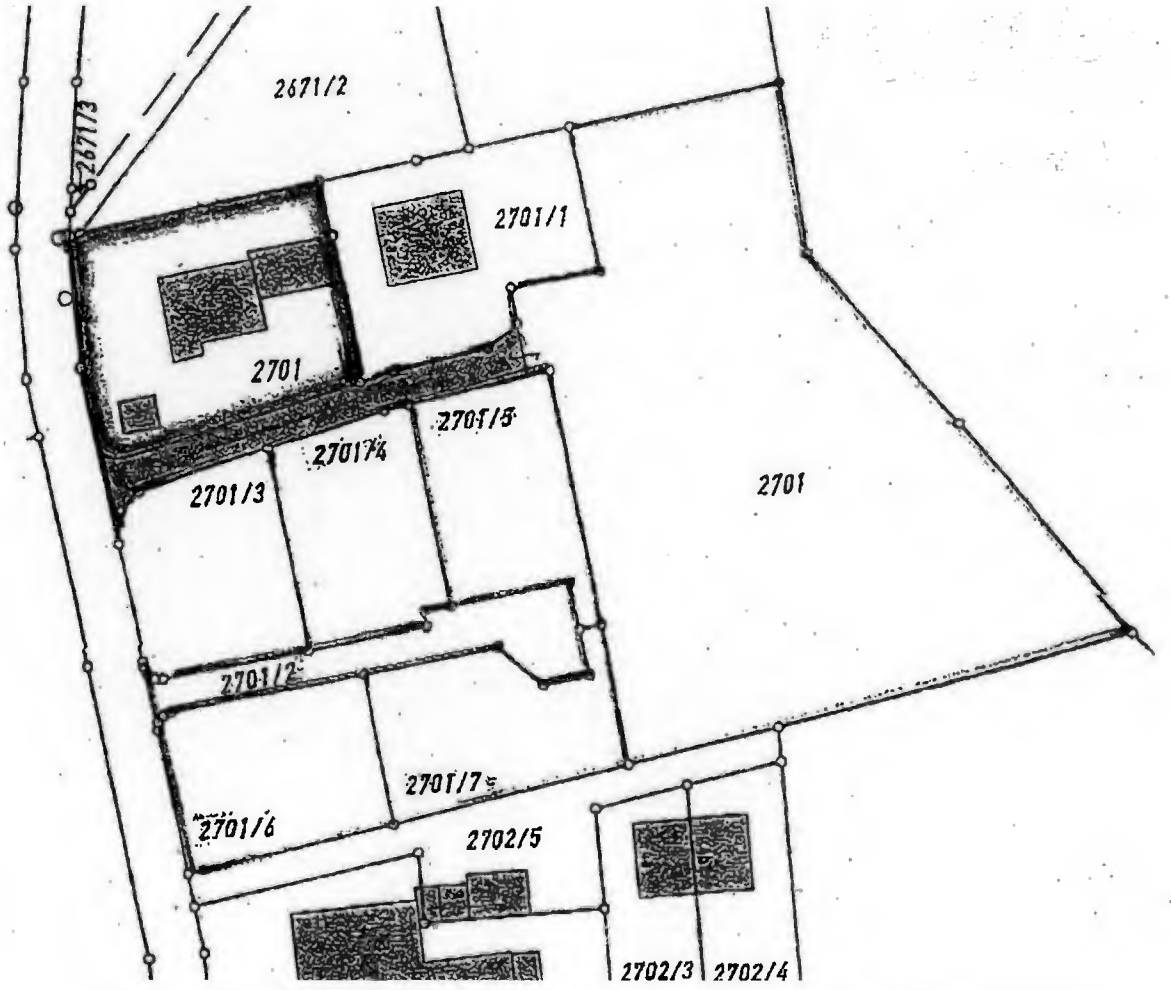


Luftbild

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



Lageplan zur Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechts an Flurstück 2701



Flurstück 2701/5



Flurstück 2701/5



Flurstück 2701/2, Verkehrsfläche