

Exposé

Wohnen in Herrsching

Baugrundstück am Ammersee - Teilungsversteigerung



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Objekt-Nr. OM-327307

Wohnen

Verkauf: **1.450.000 €**

Franz-Zell-Straße
82211 Herrsching
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche 1.295,00 m²

Übernahme sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie haben hier die seltene Gelegenheit ein großzügiges Baugrundstück in begehrter Lage am schönen Ammersee vor den Toren Münchens zu ersteigern. Das Mindestgebot beträgt 1.450.000 Euro. Amtliche Informationen finden Sie hier: <https://www.zvg-portal.de/>

+ Zwangsversteigerung +

Unbebautes Wohngrundstück Flst. 1285/13 zu 1295 m²; Nähe Franz-Zell-Straße in 82211 Herrsching, Verkehrswert in €: 2.900.000,00, Termin: Donnerstag, 20. Februar 2025, 08:30 Uhr, Ort der Versteigerung: Waisenhausstraße 5, 82362 Weilheim i.OB

+ Objekt +

Innerörtliche Wohnbaugrundstück Flst. 1285/13 mit einer Größe von 1.295 m². Das Grundstück ist nicht bebaut. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans № 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.

+ Baurecht +

Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungsplans № 42 „für den Bereich zwischen Hermann-Rainer-Straße, Gachenaustraße, Conrad-Schulz-Weg und Seeuferpromenade“ u.a. mit folgenden Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung: reines Wohngebiet (WR) Maß der baulichen Nutzung: höchstzul. Grundfläche GR= 185 m², höchstzul. Geschossfläche GF = 335 m², höchstzul. 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°, Entsprechend den Festsetzungen wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,34 realisierbar

Lage

Gemeinde Herrsching (ca. 11.088 Einwohner, Stand 12.2022),

Landkreis Starnberg, ca. 35 km südwestlich der Innenstadt von Mün-

chen und ca. 12 km westlich der Kreisstadt Starnberg am Ostufer

des Ammersees, Ortsteil Lochschwab, ca. 150 m nordwestlich des

Ufers des Ammersees, ca. 200 m südlich der Rieder Straße (Staats-

straße St 2067), ca. 1,2 km nordwestlich des Bahnhofs von Herr-

sching und ca. 1,5 km nordwestlich des Rathauses von Herrsching,

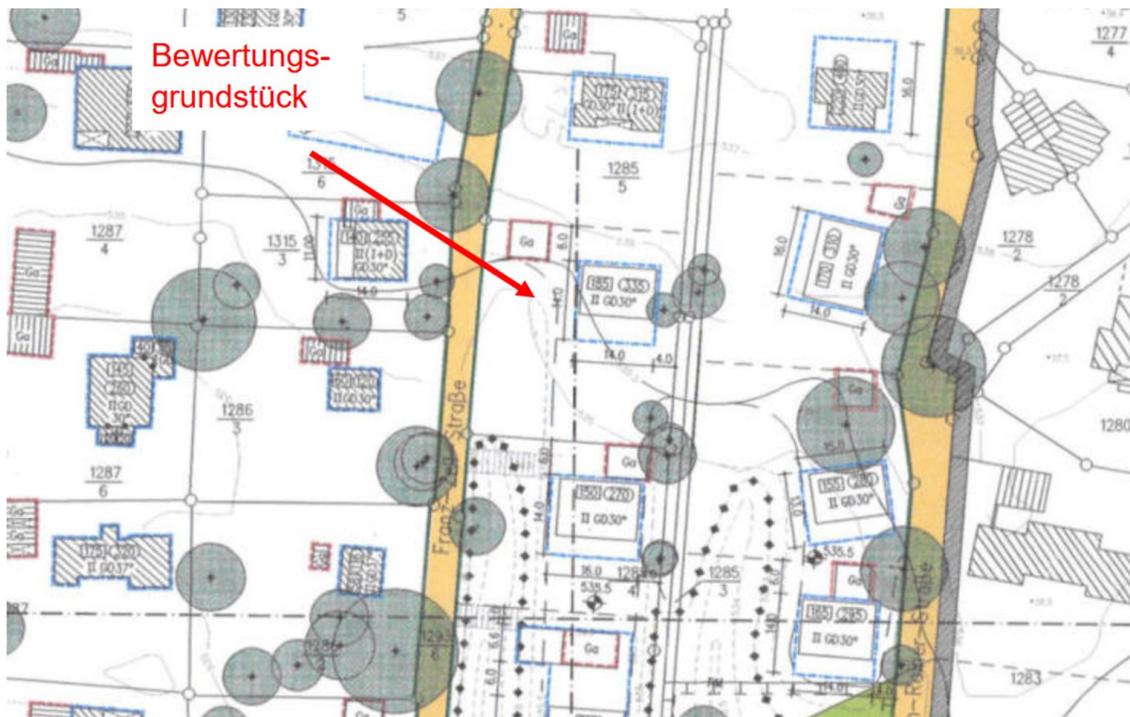
aufgrund der Seenähe sehr gute und gesuchte Wohnlage in Herrsching, hoher Freizeit- und Erholungswert,

gute Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Ausschnitt Bebauungsplan

Großzügiges Baugrundstück



Viel Platz

Exposé - Galerie



Rechteckiges Grundstück



Exposé - Galerie



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Direkt in Herrsching

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Amtsgericht Weilheim i.OB

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Az.: 1 K 39/23

Weilheim i.OB, 27.11.2024



Terminsbestimmung:

Zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Donnerstag, 20.02.2025	08:30 Uhr	007, Sitzungssaal	Amtsgericht Weilheim i.OB, Dienstgebäude Waisenhausstraße 5, 82362 Weilheim

öffentlich versteigert werden:

Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Starnberg von Herrsching

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Herrsching	1285/13	Gebäude- und Freifläche	Nähe Franz-Zell-Straße	0,1295	8893

Unbebautes Wohngrundstück Flst. 1285/13 zu 1295 qm; Nähe Franz-Zell-Straße in 82211 Herrsching

Verkehrswert: 2.900.000,00 €

Weitere Informationen unter www.zvg-portal.de

Der Versteigerungsvermerk ist am 26.06.2023 in das Grundbuch eingetragen worden.

Aufforderung:

Rechte, die zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch nicht ersichtlich waren, sind spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anzumelden und, wenn der Antragsteller widerspricht, glaubhaft zu machen, widrigenfalls sie bei der Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses den übrigen Rechten nachgesetzt werden.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Grundstücks oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, vor der Erteilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes tritt.

Hinweis:

Gemäß §§ 67 - 70 ZVG kann im Versteigerungstermin für ein Gebot Sicherheit verlangt werden. Die Sicherheit beträgt 10 % des Verkehrswertes und ist sofort zu leisten. Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.
Bietvollmachten müssen öffentlich beglaubigt sein.

Exposé für das Amtsgericht Weilheim i.OB

Zwangsversteigerungsverfahren GZ 1 K 39/23

Bezugnahme: Gutachten Nr. I 4026/24 vom 28.03.2024

Objekt: Unbebautes Wohnbaugrundstück, Flst. 1285/13 Gemarkung Herrsching a. Ammersee, Grundstücksgröße 1.295 m², Nähe Franz-Zell-Straße, 82211 Herrsching

Verkehrswert: **€ 2.900.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand) - **Stichtag 19.12.2023**

Grundbuch: AG Starnberg, Gemarkung Herrsching, Blatt 8893:
lfd. Nr. 2:
Flst. 1285/13 (Größe 1.295 m²), Nähe Franz-Zell-Straße, Gebäude- und Freifläche

Lage: Gemeinde Herrsching (ca. 11.088 Einwohner, Stand 12.2022), Landkreis Starnberg, ca. 35 km südwestlich der Innenstadt von München und ca. 12 km westlich der Kreisstadt Starnberg am Ostufer des Ammersees, 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 Bahnhofs von Herrsching und ca. 1,5 km nordwestlich des Rathauses von Herrsching, aufgrund der Seenähe sehr gute und gesuchte, jedoch etwas abseitsige Wohnlage von Herrsching, hoher Freizeit- und Erholungswert, gute Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr, etwas unterdurchschnittliche Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr

Grundstück: annähernd rechteckige Grundfläche, Grundstückstiefe in Ostwestrichtung ca. 35 m, Grundstücksbreite in Nordsüdrichtung ca. 37 m, Grundstück leicht in Richtung Südwesten abfallend, teilweise im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ100
Erschließung von Westen über die nicht ausgebaute und nicht asphaltierte Franz-Zell-Straße,

Baurecht: Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 „für den Bereich zwischen Hermann-Rainer-Straße, Gachenaustraße, Conrad-Schulz-Weg und Seeuferpromenade“ u.a. mit folgenden Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung: reines Wohngebiet (WR)
Maß der baulichen Nutzung: höchstzul. Grundfläche GR= 185 m²,

höchstzul. Geschossfläche GF = 335 m², höchstzul. 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°

Entsprechend den Festsetzungen wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,34 realisierbar

Nutzung: Das Grundstück ist gemäß Auskunft beim Ortstermin zum Stichtag nicht vermietet bzw. verpachtet.

Hinweise: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Weilheim i. OB. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Fotos



Grundstück - Blickrichtung Nord



Grundstück - Blickrichtung Nordost

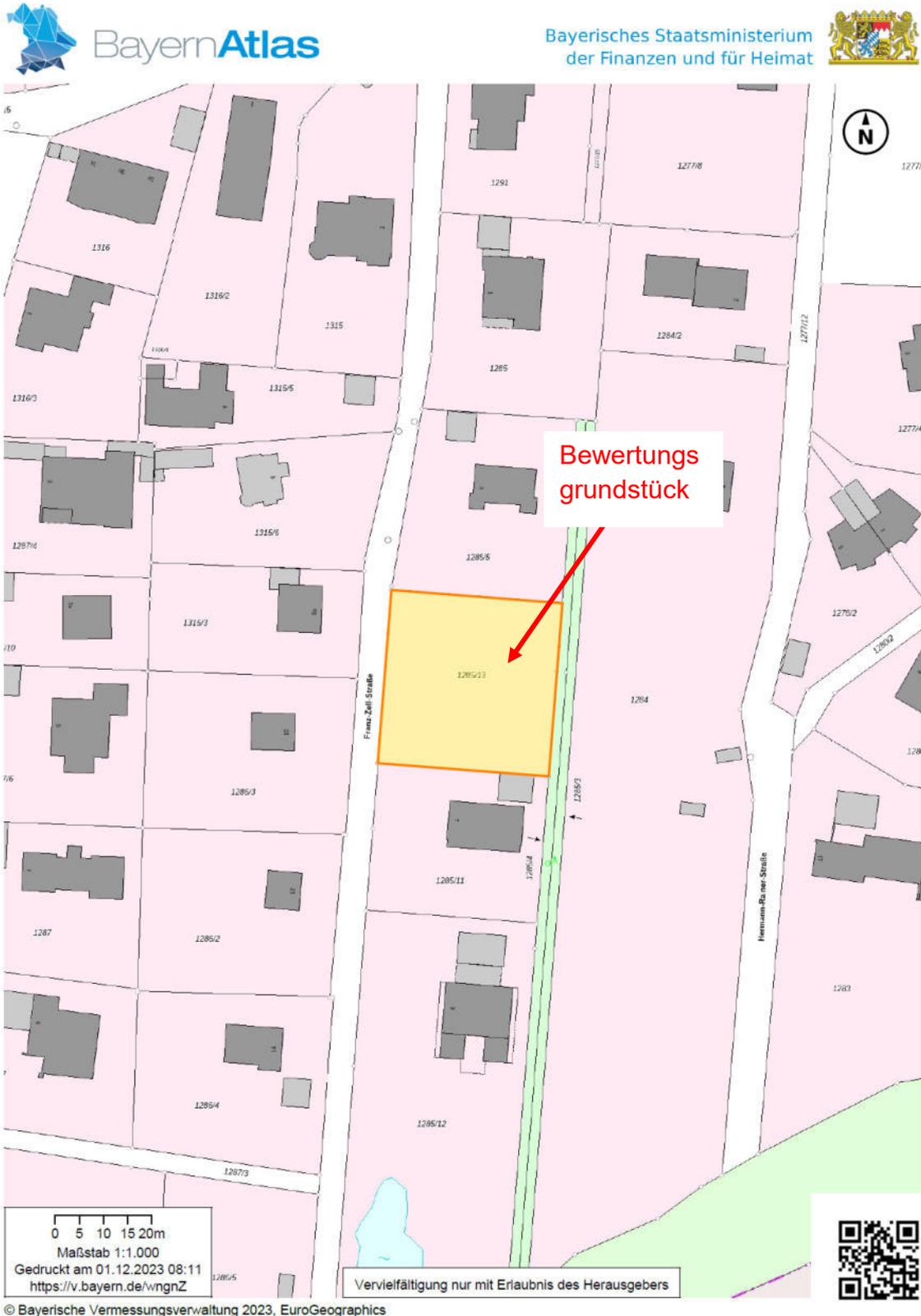


Grundstück – Blickrichtung West



Grundstück – Blickrichtung Südwest

Lageplan (unmaßstäblich)





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

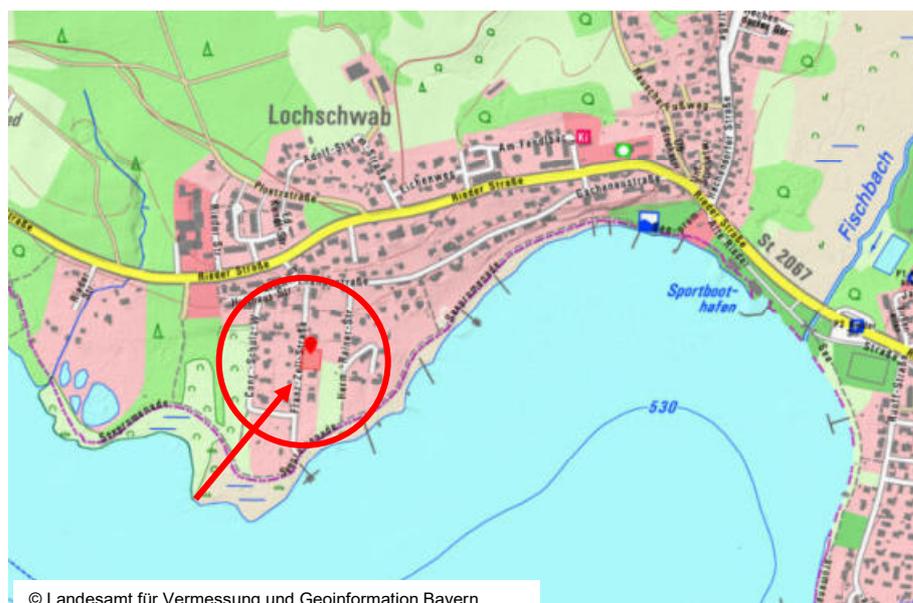
- Objekt:** Unbebautes Wohnbaugrundstück Flst. 1285/13,
Gemarkung Herrsching a. Ammersee
Nähe Franz-Zell-Straße
82211 Herrsching
- Auftrag:** Ermittlung des Verkehrswertes gemäß
§194 BauGB
- Wertermittlungsstichtag:** 19.12.2023
- Datum:** 28.03.2024

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.

**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 m². 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 ²

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.

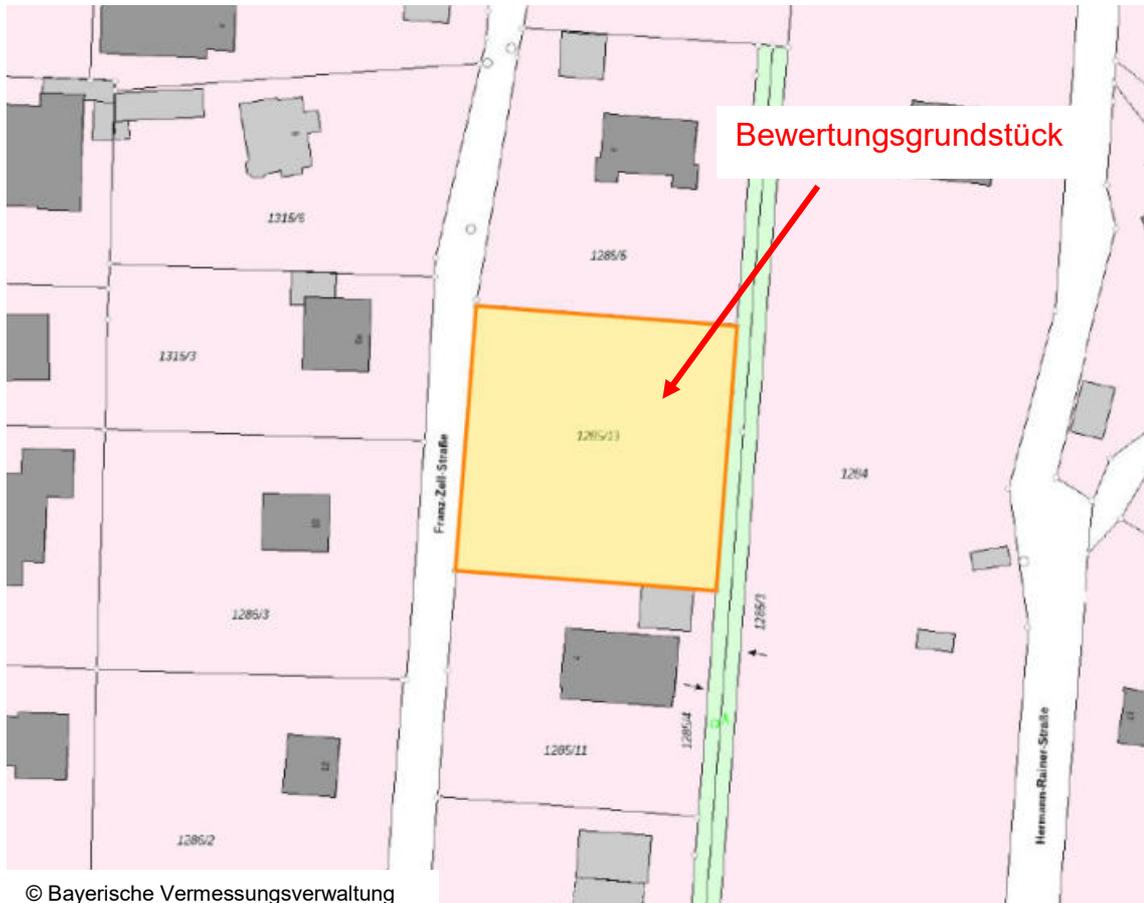
Die Belastung lfd. Nr. 2 - Abwasserleitungsrecht – sichert die Ableitung des Regen- und Oberflächenwassers des nördlichen Nachbargrundstücks Flst. 1285/5 im westlichen Grundstücksbereich. Die Belastung hat einen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Belastung wird jedoch auftragsgemäß nicht bei der Verkehrswertermittlung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

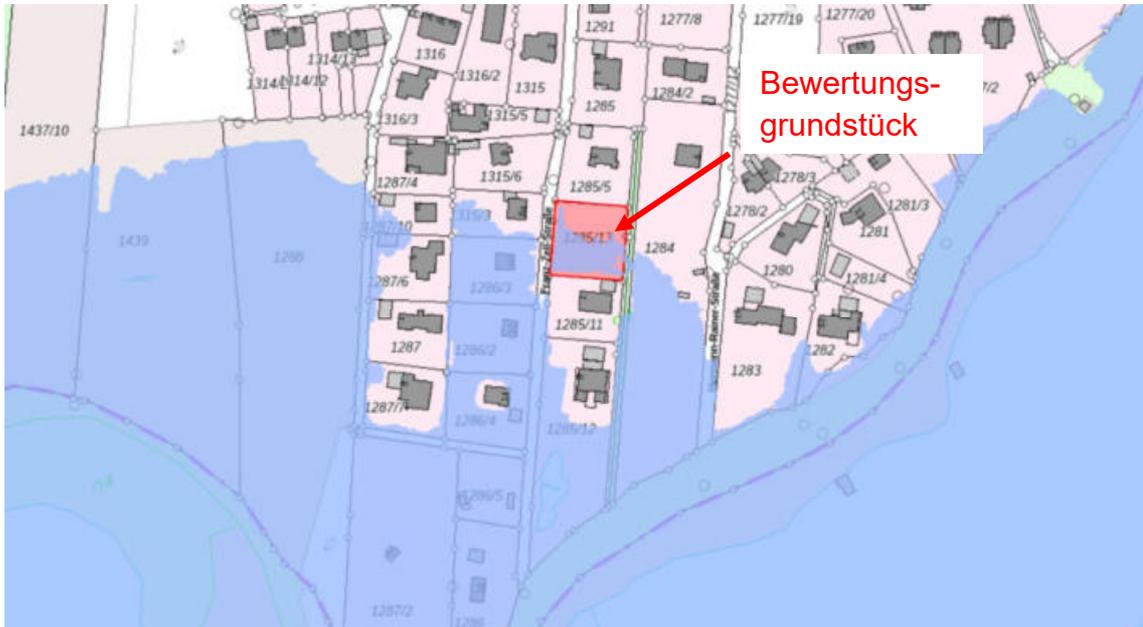
Das unbebaute Wohnbaugrundstück hat eine annähernd rechteckige Grundfläche. Die Grundstückstiefe in Ostwestrichtung beträgt ca. 35 m und die Grundstücksbreite in Nord-südrichtung beträgt ca. 37 m. Das leicht in Richtung Südwesten abfallende Grundstück grenzt im Westen an die Franz-Zell-Straße und ansonsten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

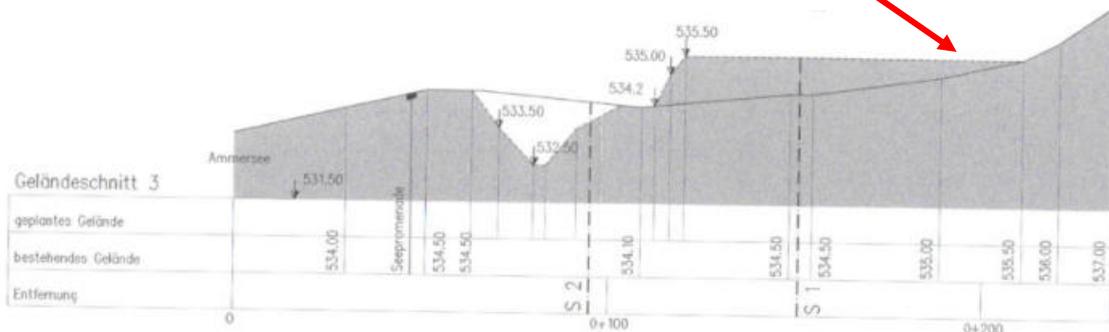


Bayernatlas – Hochwassergefahrenflächen HQ100

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.



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

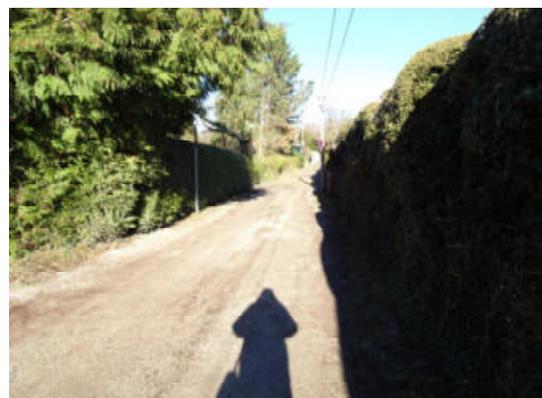
Das Bewertungsobjekt ist über die Hauptstraßenzüge gut an Herrsching, die angrenzenden Gemeinden und München angebunden. Die Autobahnauffahrt zur A 96 München – Lindau, Auffahrt Inning am Ammersee ist nach ca. 11 km Fahrt zu erreichen.

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.

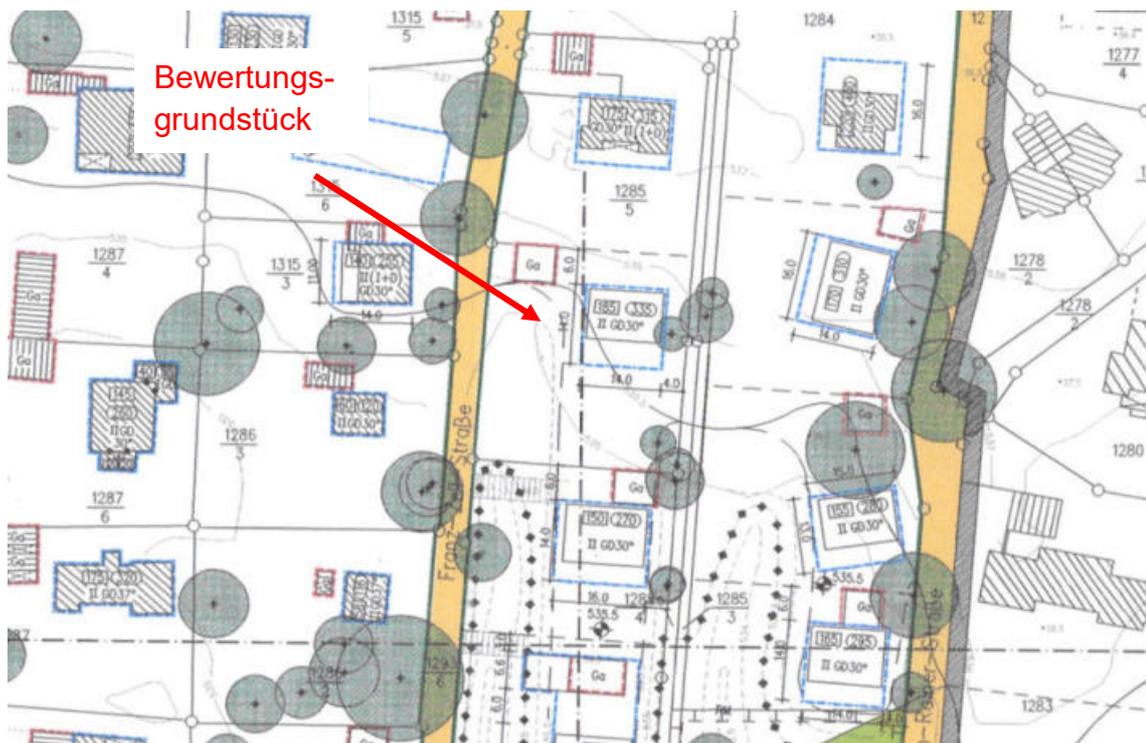
2.6 Baurecht

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 m²
 - höchstzulässige Geschossfläche GF = 335 m²
 - (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 m². 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 ²
Flst. 1285/13	1.295,00
Gesamtfläche	1.295,00

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

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	m ²
wertrelevante Geschossfläche	436,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	1.295,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,34

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 ²
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 ²
Bodenrichtwert		2.200,00
Preisentwicklung ca.	0,00%	0,00
		<hr/> 2.200,00
Basiswert	WGFZ = 0,30	2.200,00

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 ²
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
Marktkonformer Bodenwert rd.				2.297,00

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

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 €/m² 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 ²	€/m ²	€
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
vorläufiger Bodenwert rd.			<u>2.926.000,00</u>

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
Verkehrswert	<u>2.900.000,00</u>

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 neuhunderttausend 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.

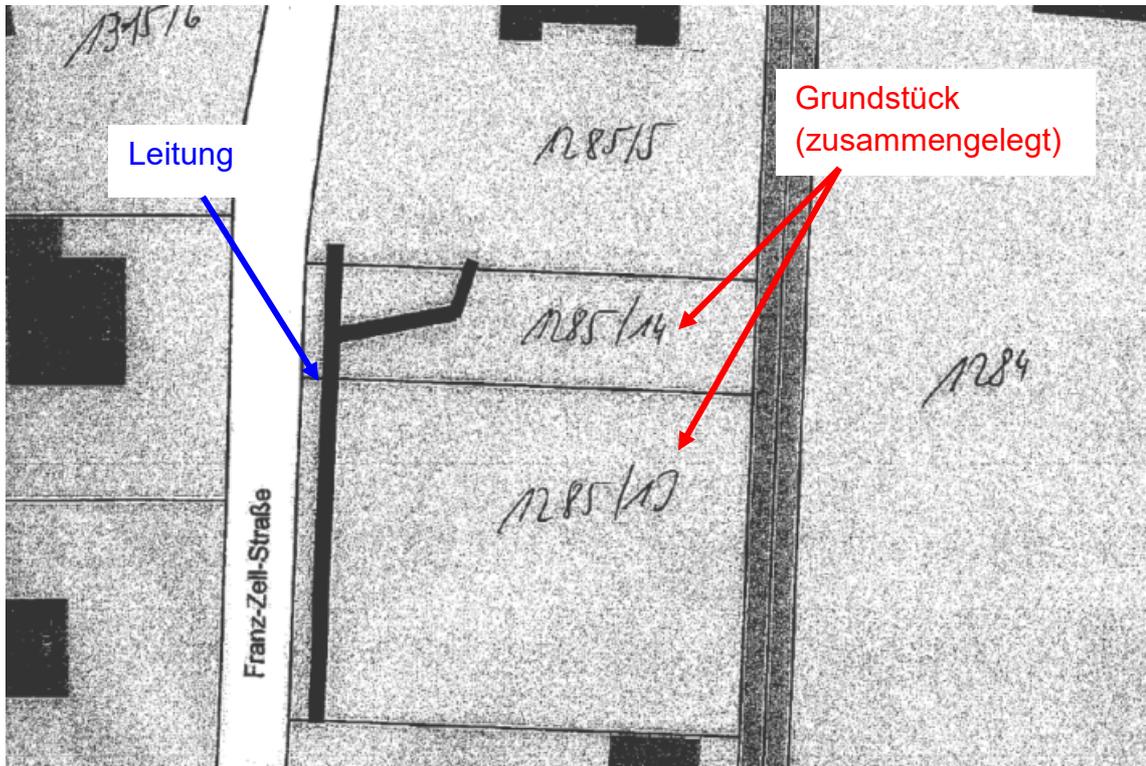
Hinsichtlich der Kosten der erstmaligen Herstellung der Leitung etc. wird rein schuldrechtlich vereinbart, dass diese der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks übernimmt.

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

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,- €.

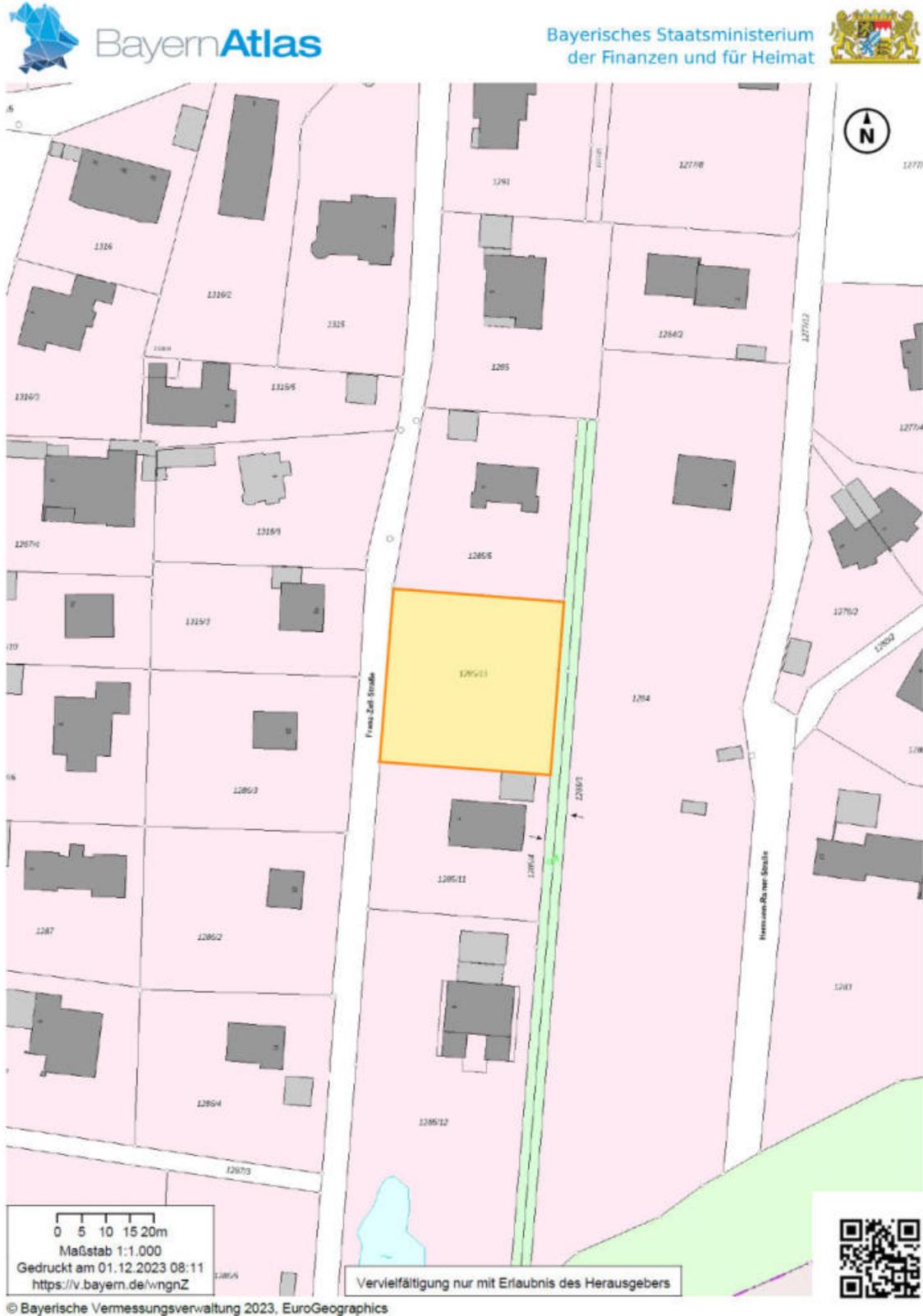
(i.W. siebzehntausend Euro)

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)



Hinweise zur Sicherheitsleistung in Zwangsversteigerungsverfahren:

Bietsicherheit:

Das Gesetz räumt einem gewissen Kreis von Beteiligten das Recht ein, vom Bieter Sicherheit zu verlangen. Die Sicherheit muss sofort im Versteigerungstermin erbracht werden. Kann dies nicht unverzüglich geschehen, wird das Gebot zurückgewiesen. Eine Verlängerung der Bietzeit zur Beschaffung der Sicherheit ist nicht möglich.

Die Sicherheitsleistung beträgt pauschal 10 % des in der Terminbestimmung genannten Verkehrswertes.

Die Sicherheitsleistung kann nur erbracht werden durch:

- Bundesbankscheck, der frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt ist
- Bank-Verrechnungsscheck, der im Inland zahlbar und durch ein zugelassenes Kreditinstitut frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt ist.
Bitte beachten Sie: ein von Ihnen selbst unterschriebener Scheck ist als Sicherheitsleistung nicht geeignet.
- unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines zugelassenen Kreditinstitutes, die im Inland zahlbar ist; dies gilt nicht für Gebote des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers
- Überweisung an die Landesjustizkasse Bamberg
auf Konto IBAN: DE 34 7005 0000 0000 024919 bei der BayernLB München, BIC: BYLADEMM). Der Betrag muss vor dem Versteigerungstermin auf dem Konto der Landesjustizkasse gutgeschrieben sein und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegen.

Bitte geben Sie im Verwendungszweck der Überweisung an, dass es sich um eine Sicherheitsleistung handelt, dazu das Aktenzeichen des Versteigerungsverfahrens und den Namen des zuständigen Amtsgerichts (z.B.: Sicherheitsleistung AG Weilheim i.OB Az. 2 K 15/11). Orts- und Straßenangaben zum Versteigerungsobjekt reichen nicht aus, um Ihre Überweisung korrekt zuzuordnen.

Der Nachweis der Gutschrift erfolgt durch direkte Mitteilung der Landesjustizkasse an das Gericht. Um eine rechtzeitige Mitteilung zu gewährleisten, überweisen Sie bitte ca. zehn Arbeitstage vor dem Versteigerungstermin.

Sofern der Bieter nicht Meistbietender geblieben ist, wird die Sicherheitsleistung unaufgefordert zurücküberwiesen.

Andere Zahlungsmittel, insbesondere Bargeld oder auch z.B. Wertpapiere, Bausparverträge, Sparkassenbücher, Bankbestätigungen, einfache Schecks erfüllen die Anforderung nicht.