

Verkehrswertgutachten - Abschrift (PDF)

Bewertungsobjekte	25 Parzellen „Am Schlehbach“
Adressen	85570 Ottenhofen - Falkenweg 1, 3, 5 - An der Hofmark 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 - An der Hofmark 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 - An der Hofmark 27, 29, 31, 33
Auftraggeber	VG Oberneuching St.-Martin-Straße 9 85467 Oberneuching
Wertermittlungsstichtag	31.03.2022
Umfang	18 Seiten
Verfasser	Simone Kantner Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV) Kantner & Partner Sachverständige PartG Fasangartenstraße 3 81737 München Tel. +49 89 678069-0 Fax +49 89 678069-29 info@kantner-partner.de www.kantner-partner.de

GLIEDERUNG

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten	1
1.1	Bewertungsrelevante Stichtage	1
1.2	Dokumente und Informationen	2
2	Wertrelevante Merkmale	3
2.1	Lage	3
2.1.1	Makrolage	3
2.1.2	Mikrolage	4
2.2	Grundstücke	7
2.2.1	Grundstücke „An der Hofmark“ (Süd)	8
2.2.2	Grundstücke „An der Hofmark“ (West 2)	10
2.2.2	Grundstücke „An der Hofmark“ (West 1)	12
2.2.2	Grundstücke „Falkenweg“	13
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	14
2.3.1	Entwicklungszustand	14
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	14
2.4	Technische Gegebenheiten	14
3	Wertermittlung	15
3.1	Bodenwertermittlung	16
3.2	Wertigkeiten der Parzellen	16
4	Zusammenfassung	17

Literaturverzeichnis

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand	25 Parzellen „Am Schlebach“
Zweck	Veräußerung
Lage	85570 Ottenhofen - Falkenweg 1, 3, 5 - An der Hofmark 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 - An der Hofmark 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 - An der Hofmark 27, 29, 31, 33
Eigentümer	Gemeinde Ottenhofen
Ausfertigungen	Es werden zunächst drei Ausfertigungen des Gutachtens erstellt. Ein Exemplar verbleibt bei der Unterzeichnerin, die übrigen beiden Exemplare werden ausschließlich der Auftraggeberin übergeben. Die Ausfertigungen sind fortlaufend nummeriert.

1.1 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortstermin

Ortstermin hat keiner stattgefunden. Das Bebauungsgebiet ist der Unterzeichnerin bekannt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Abschluss der Recherchen

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 31.03.2022. Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 02.04.2022 abgeschlossen.

1.2 Dokumente und Informationen

- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 31.12.2016 und 31.12.2018, Abruf vom 27.10.2020, Gutachterausschuss Landratsamt Erding
- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 31.12.2020, Erhard Huber, Bauamt VG Oberneuching, Auskunft vom 27.09.2021
- Flurkarte mit digitalem Orthophoto, Maßstab 1:2.000, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Erding, Abruf vom 02.04.2022
- Bebauungsplan, „Am Schlehbach“, Gemeinde Ottenhofen, 2. Entwurf, 26.01.2021, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München. Mit Ergänzungen vom 22.04.2021, Erhard Huber, Bauamt, Gemeinde Ottenhofen
- Umlegungsplan, „Am Schlehbach“, Maßstab 1:2.000, Gemeinde Ottenhofen, Auszug aus dem Entwurf der Umlegungskarte
- Auszug aus dem Umlegungsplan, Umlegung „Am Schlehbach“, Gemeinde Ottenhofen, 20.12.2021, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte mit Digitalem Orthophoto, 03.04.2022, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding
- Bebauungsplan „Am Schlehbach“, Gemeinde Ottenhofen, Planzeichnung, Satzungsbeschluss, 18.05.2021, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Satzung, Bebauungsplan „Am Schlehbach“, Gemeinde Ottenhofen, 18.05.2021
- Begründung, Bebauungsplan „Am Schlehbach“, Gemeinde Ottenhofen, 18.05.2021

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland	· Freistaat Bayern
Regierungsbezirk	· Oberbayern
Landkreis	· Erding
Verwaltungsgemeinschaft	· Oberneuching
Gemeinde	· Ottenhofen



Abb. 1, Lage, Quelle: Wikimedia Commons, Hagar 66/TUBS

Infrastruktur

Verkehrsanbindung	Entfernung ¹	Richtung
Flughafen München	30 km	N
Hauptbahnhof München	30 km	W
Autobahn A99	14 km	W

Öffentlicher Personennahverkehr

Bus-Haltestelle, Ottenhofen Feuerwehrhaus (B507), 300 m

S-Bahnhof Ottenhofen (S2), 750 m

2.1.2 Mikrolage

Unmittelbare Umgebung und Nahversorgung

Die Bewertungsobjekte liegen im Bebauungsgebiet „Am Schlebach“, westlich der Erdinger Straße. Es handelt sich um ein Wohngebiet, in dessen Westen eine S-Bahnlinie (S2) und im Norden der Schlebach verläuft. Im Süden grenzt Wohnbebauung (Bestand) an das Gebiet.

Ein Geschäft des täglichen Bedarfs ist fußläufig ebenso zu erreichen wie Geldinstitute und ein Gastronomiebetrieb.

¹ Entfernung mit Pkw, ca.- Angaben

Orthophoto



Abb. 2, Flurkarte mit digitalem Orthophoto, Quelle: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Erding

Bebauungsplan

Abb. 3, Bebauungsplan, bearbeitet, Quelle: Gemeinde Ottenhofen

2.2 Grundstücke

Beschreibung

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in Bauabschnitt I (pink umrandet) und sind rosa unterlegt.²

Von den insgesamt fünfundzwanzig Parzellen liegen elf im Süden des Bebauungsgebiets, südlich der künftigen Straße „An der Hofmark“. Vier liegen im Westen, westlich der künftigen Straße „An der Hofmark“, sieben östlich dieser. Drei Parzellen liegen westlich des künftigen Falkenwegs.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die im Osten verlaufende Erdinger Straße (St 2080). Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit Doppelhaushälften und Einzelhäusern (mit ein bis max. zwei Wohneinheiten) vor, jeweils mit bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6.

Umlegungskarte



Abb. 4, Ausschnitt Umlegungsplan, Quelle: Gemeinde Ottenhofen

² siehe Abb. 3

Form

Zuschnitt überwiegend regelmäßig, rechteckig

Grundstücksgrößen zwischen 316 m² und 533 m²

2.2.1. Grundstücke „An der Hofmark“ (Süd)

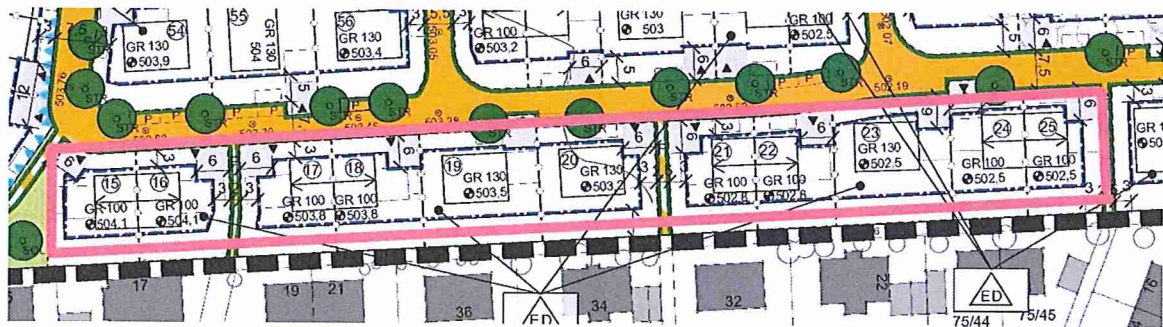


Abb. 5, Ausschnitt, Planzeichnung, Bebauungsplan „Am Schlehbach“, Quelle: PV

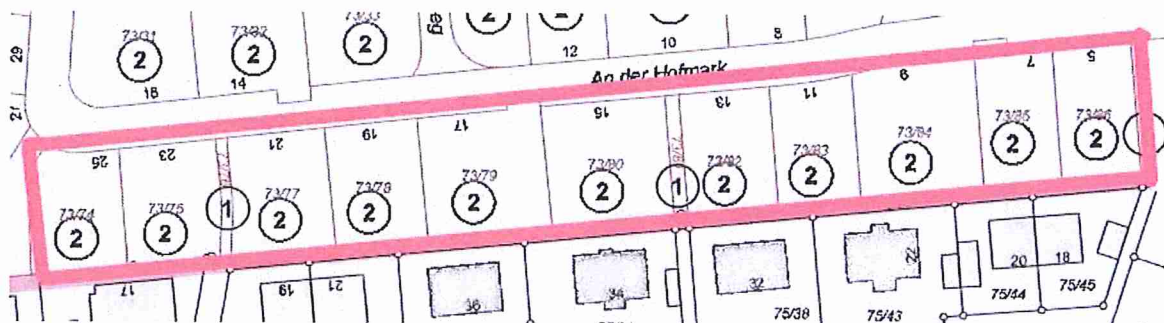


Abb. 6, Ausschnitt, Umlegungsplan, Entwurf Umlegungskarte, Quelle: Gemeinde Ottenhofen

Flurstück	Lagebezeichnung	Fläche (m²)	Haustyp
73/86	An der Hofmark 5	328	DHH
73/85	An der Hofmark 7	343	DHH
73/84	An der Hofmark 9	507	ED
73/83	An der Hofmark 11	316	DHH
73/82	An der Hofmark 13	342	DHH
73/80	An der Hofmark 15	468	ED
73/79	An der Hofmark 17	484	ED
73/78	An der Hofmark 19	348	DHH
73/77	An der Hofmark 21	371	DHH
73/75	An der Hofmark 23	357	DHH
73/74	An der Hofmark 25	350	DHH

Lagebeurteilung

- + Zufahrten im Norden
- + Bebauung (Südgarten)

2.2.2 Grundstücke „An der Hofmark“ (West 2)

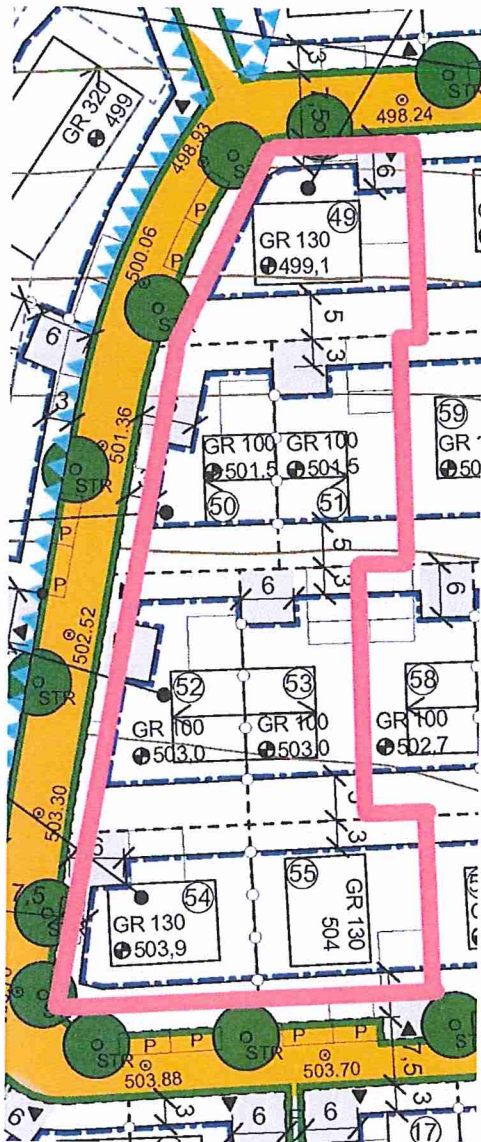


Abb. 7, Ausschnitt, Planzeichnung,
Bebauungsplan „Am Schlebach“, Quelle: PV

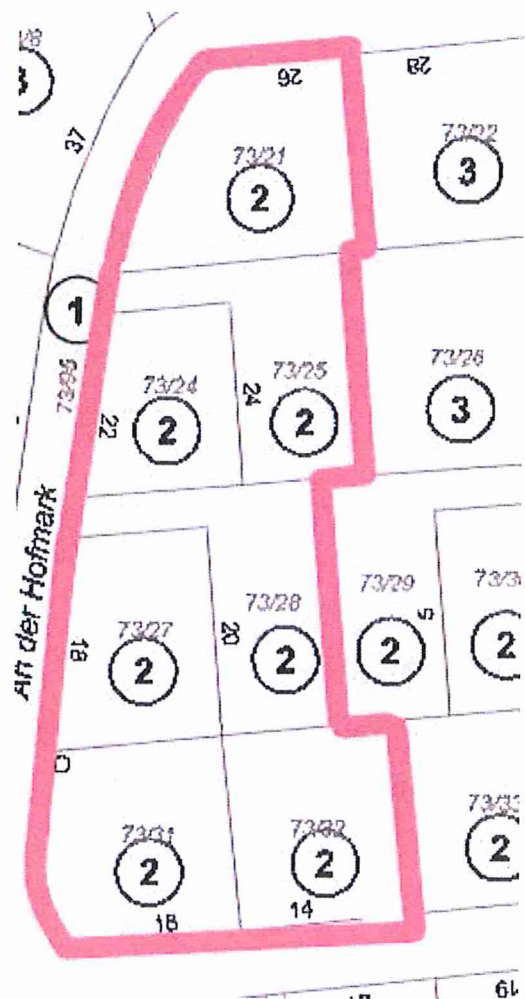


Abb. 8, Ausschnitt, Umlegungsplan, Entwurf
Umlegungskarte, Quelle: Gemeinde Ottenhofen

Flurstück	Lagebezeichnung	Fläche (m ²)	Haustyp
73/32	An der Hofmark 14	455	ED
73/31	An der Hofmark 16	479	ED
73/27	An der Hofmark 18	415	DHH
73/28	An der Hofmark 20	441	DHH
73/24	An der Hofmark 22	336	DHH
73/25	An der Hofmark 24	424	DHH
73/21	An der Hofmark 26	531	ED

Lagebeurteilung

- Eingeschränkte Nutzung, da längere Zufahrt (Nr. 20, 24)
 - + Ruhigere Lage, da „Hinterland“ (Nr. 20, 24)
 - Gefälle: Erhöhte Baukosten, „Verschattung“ (Nr. 18, 20, 22, 24)
- ⇒ Abschlag von EUR 100/m² (rd. 7,5 %) für Nr. 18, 20, 22, 24

2.2.3 Grundstücke „An der Hofmark“ (West 1)

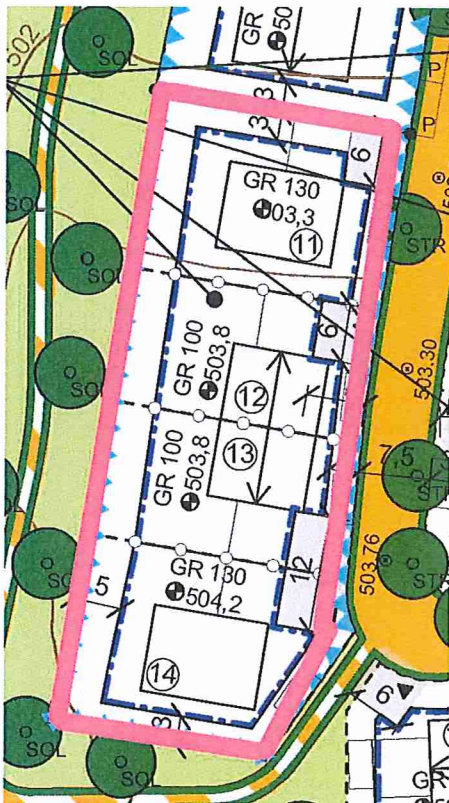


Abb. 9, Ausschnitt, Planzeichnung,
Bebauungsplan „Am Schlehbach“, Quelle: PV

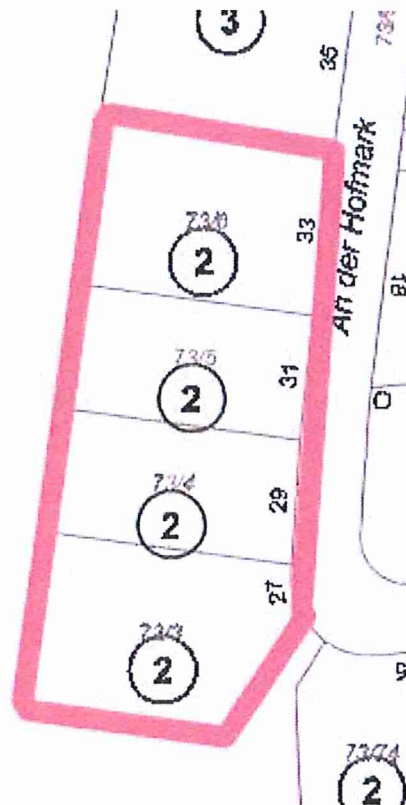


Abb. 10, Ausschnitt, Umlegungsplan, Entwurf
Umlegungskarte, Quelle: Gemeinde Ottenhofen

Flurstück	Lagebezeichnung	Fläche (m²)	Haustyp
73/3	An der Hofmark 27	533	ED
73/4	An der Hofmark 29	380	DHH
73/5	An der Hofmark 31	375	DHH
73/6	An der Hofmark 33	497	ED

Lagebeurteilung

- + Ausrichtung der Bebauung (Grüngürtel zur Bahnlinie)
 - Nutzungsbeeinträchtigung durch Lärmimmission (Bahnstrecke)
 - Erhöhte Baukosten (Lärmschutz)
- ⇒ Abschlag von EUR 100/m² (rd. 7,5 %)

2.2.4 Grundstücke „Falkenweg“

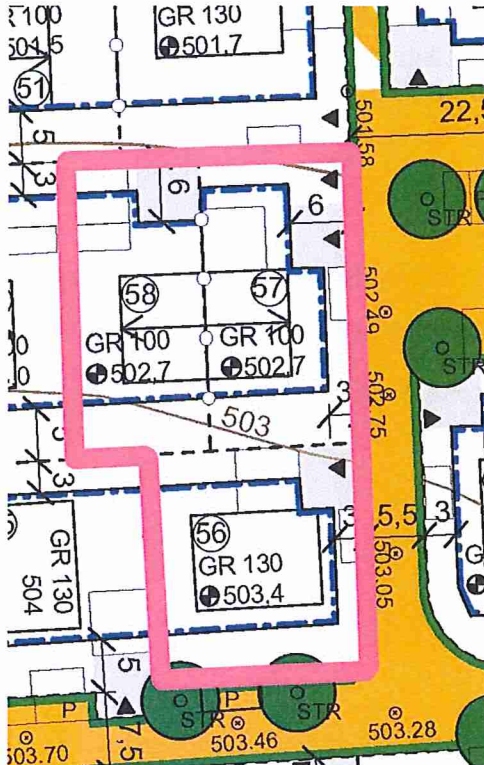


Abb. 11, Ausschnitt, Planzeichnung,
Bebauungsplan „Am Schleibach“, Quelle: PV

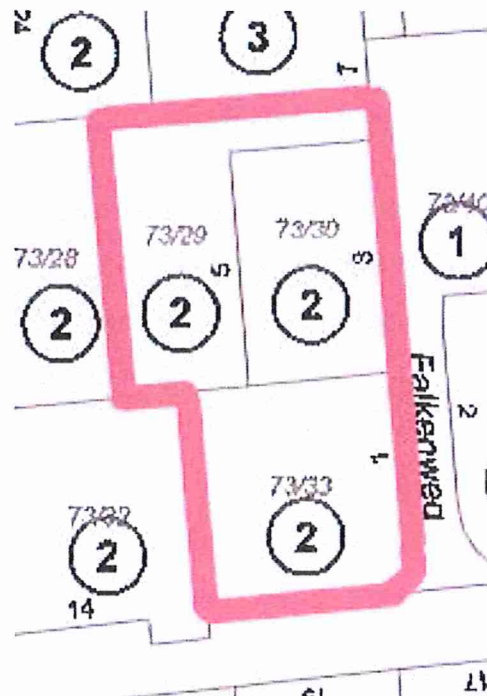


Abb. 12, Ausschnitt, Umlegungsplan, Entwurf
Umlegungskarte, Quelle: Gemeinde Ottenhofen

Flurstück	Lagebezeichnung	Fläche (m²)	Haustyp
73/33	Falkenweg 1	447	ED
73/30	Falkenweg 3	334	DHH
73/29	Falkenweg 5	422	DHH

Lagebeurteilung

- Eingeschränkte Nutzung, da längere Zufahrt (Nr. 5)
- + Ruhigere Lage, da „Hinterland“ (Nr. 5)

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

Hinsichtlich Bodenschutzes, Naturschutzes, Denkmalschutzes (Bodendenkmäler) etc. wird auf die Begründung, Bebauungsplan „Am Schlehbach“, Gemeinde Ottenhofen, 18.05.2021, verwiesen.

2.3.1 Entwicklungszustand

Der Bebauungsplan „Am Schlehbach“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.³ Die Erschließung ist gesichert. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Erdinger Straße/An der Hofmark, bzw. Falkenweg, ebenso die technische.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück ist derzeit noch nicht erschlossen. Die erforderlichen Erschließungskosten liegen erfahrungsgemäß bei EUR 50,-/m².

2.4 Technische Gegebenheiten

Hinsichtlich Immissionsschutzes, Geotechnik etc. wird auf die Begründung, Bebauungsplan „Am Schlehbach“, Gemeinde Ottenhofen, 18.05.2021, verwiesen.

³ Bebauungsplan „Am Schlehbach“, Satzungsbeschluss vom 18.05.2021

3 Wertermittlung

Vorbemerkung

Am 01.01.2022 ist die novellierte Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in Kraft getreten.⁴

Gem. § 10 Abs. 1 ImmoWertV erfordert Wertermittlung Modellkonformität. Diese bedingt, dass die seitens des jeweiligen Gutachterausschusses erhobenen und für die Wertermittlung erforderlichen Daten iSd § 12 Abs. 1 ImmoWertV, insoweit konform sind, als diese nach der novellierten Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt worden sind.

In Ermangelung seitens des örtlichen Gutachterausschusses nach der novellierten ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag ermittelter, und für die Wertermittlung insoweit erforderlicher Daten iSd § 12 Abs. 1 ImmoWertV, findet aus Gründen der Modellkonformität iSd § 10 Abs.2 ImmoWertV im konkreten Fall die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung vom 19.05.2010⁵ Anwendung.

⁴ BGBl. I S. 2805

⁵ BGBl. I S. 639

3.1 Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes ist in §16 ImmoWertV geregelt. Der Bodenwert kann dabei auf Grundlage des unmittelbaren oder mittelbaren Vergleichswertverfahrens ermittelt werden, wenngleich die Bodenwertermittlung gem. § 16 Abs. 1 S.1 ImmoWertV vorrangig im unmittelbaren Vergleichswertverfahren erfolgen soll. Im Rahmen des mittelbaren Vergleichswertverfahrens wird der Bodenwert auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte gem. § 196 Abs. 1 BauGB, § 10 Abs. 1 ImmoWertV ermittelt. Bodenrichtwerte gelten demnach dann als geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung übereinstimmen.

Laut Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landratsamts Erding wurde für das Gebiet zum Stichtag 31.12.2018 ein Bodenrichtwert für Wohnbauflächen von 750 EUR/m² zum Stichtag 31.12.2020 von 1.050 EUR/m² ermittelt.

Nutzungsart: Wohnbauflächen (WGFZ 0,4 bis 0,6)

Erschließungszustand: Beitragsfrei

Unter Berücksichtigung der Marktentwicklung in 2021 und QI/2022 wird ein derzeitiger Wert von 1.300 EUR/m² unterstellt. Die Erschließungskosten werden mit EUR 50,-/m² berücksichtigt.

3.2 Wertigkeiten der Parzellen

Die Parzellen weisen unterschiedliche Lagemerkmale auf, die teilweise zu Unterschieden in der Wertigkeit führen (siehe 2.2.2 und 2.2.3).

4 Zusammenfassung

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB eines Grundstücks oder dessen Bestandteile wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre.

Die Verkehrswerte gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Parzellen in 85570 Ottenhofen, An der Hofmark und Falkenweg, werden zum Wertermittlungsstichtag, den 31.03.2022, wie nachfolgend, ermittelt.

Flurstück	Lagebezeichnung	Fläche (m ²)	Haustyp	Bodenwert (EUR/m ²)	Verkehrswert (EUR)
73/86	An der Hofmark 5	328	DHH	1.250	410.000
73/85	An der Hofmark 7	343	DHH	1.250	428.750
73/84	An der Hofmark 9	507	ED	1.250	633.750
73/83	An der Hofmark 11	316	DHH	1.250	395.000
73/82	An der Hofmark 13	342	DHH	1.250	427.500
73/80	An der Hofmark 15	468	ED	1.250	585.000
73/79	An der Hofmark 17	484	ED	1.250	605.000
73/78	An der Hofmark 19	348	DHH	1.250	435.000
73/77	An der Hofmark 21	371	DHH	1.250	463.750
73/75	An der Hofmark 23	357	DHH	1.250	446.250
73/74	An der Hofmark 25	350	DHH	1.250	437.500
73/32	An der Hofmark 14	455	ED	1.250	568.750
73/31	An der Hofmark 16	479	ED	1.250	598.750
73/27	An der Hofmark 18	415	DHH	1.150	477.250
73/28	An der Hofmark 20	441	DHH	1.150	507.150
73/24	An der Hofmark 22	336	DHH	1.150	386.400
73/25	An der Hofmark 24	424	DHH	1.150	487.600
73/21	An der Hofmark 26	531	ED	1.250	663.750
73/3	An der Hofmark 27	533	ED	1.150	612.950
73/4	An der Hofmark 29	380	DHH	1.150	437.000
73/5	An der Hofmark 31	375	DHH	1.150	431.250
73/6	An der Hofmark 33	497	ED	1.150	571.550
73/33	Falkenweg 1	447	ED	1.250	558.750
73/30	Falkenweg 3	334	DHH	1.250	417.500
73/29	Falkenweg 5	422	DHH	1.250	527.500

Die Unterzeichnerin versichert, das vorstehende Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen verfasst zu haben.

München, den 13.04.2022

gez. Simone Kantner

Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und wurde ausschließlich für den im Auftrag vom 24.02.2022 bestimmten Zweck erstellt. Es handelt sich um ein wissenschaftliches Sprachwerk im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 UrhG. Die Lichtbilder unterliegen Lichtbildschutz gem. § 72 UrhG. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte – auch auszugsweise - bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Unterzeichnerin.

Literaturverzeichnis

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

- Kleiber, Wolfgang: ImmoWertV (2016), 12. Aufl., Köln 2016
- Habersack, Mathias: Deutsche Gesetze, 185. EL, München 2021
- Ziegler, Georg/ Tremel, Klaus: Verwaltungsgesetze des Freistaates Bayern, 140. EL, München 2021

Kommentare

- Busse, Jürgen/ Kraus, Stefan: Bayerische Bauordnung, 142. EL, München 2021
- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl., Köln 2020
- Zimmermann, Peter: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), 2. Aufl., München 2019

Sonstige Literatur

- Dirnberger, Franz: Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen, Wiesbaden 2012
- Gerady, Theo et. al: Praxis der Grundstücksbewertung, 126. EL, München 2019
- Gottschalk, Götz-Joachim: Immobilienwertermittlung, 3. Aufl., München 2014
- Kleiber, Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 8. Aufl., Köln 2018
- Sommer, Götz: Das Sachwertverfahren nach Sachwertrichtlinie, Bonn 2013
- Sommer, Götz / Kröll, Ralf: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Aufl., Köln 2017
- Sommer, Götz/ Kröll, Ralf/ Piehler, Jürgen: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Bd. 1 und Bd. 2 , EL 03/2021, Freiburg 2021

