



Von der IHK für München und
Oberbayern öff. bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Architekt Dipl.-Ing.

Uwe Koch

Bajuwarenstr. 32a
81825 München

Telefon: 089 – 439 16 43
gutachter-koch@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des unbebauten Wohnbaugrundstücks FINr.
3241/6 der Gemarkung Gröbenzell, Olchinger Str. 102 in 82194 Gröbenzell

Auftraggeber: Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung
in das unbewegliche Vermögen
Az.: 1510 K 39/24

Wertermittlungstichtag: 10.07.2024

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für diesen Zweck bestimmt, es ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht von Dritten oder für einen anderen als den angegebenen Zweck verwendet werden.

Das Gutachten besteht aus 26 Seiten
München, den 11.07.2024

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1 Allgemeines	5
1.1 Auftraggeber	5
1.2 Auftrag	5
1.3 Wertermittlungstichtag	5
1.4 Objekt	5
1.5 Eigentümer	5
1.6 Unterlagen	6
1.7 Ermittlungen	6
1.8 Besichtigung	6
2 Technische Daten	7
2.1 Grundstück	7
2.2 Baugenehmigung	7
3 Grundbuch	8
4 Lagebeschreibung	9
4.1 Landkreis Fürstentumbruck	9
4.2 Gemeinde Gröbenzell	9
4.3 Grundstückslage	10
4.4 Verkehrslage	10
4.4.1 Individualverkehr	10
4.4.2 Öffentliche Verkehrsmittel	10
4.5 Wohnlage	11
4.6 Nachbarbebauung	11
4.7 Immissionen	11
5 Grundstücksbeschreibung	12
5.1 Erschließung	12
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit	12
5.3 Bebaubarkeit	13
6 Angaben zur Bewirtschaftung	14
6.1 Nutzer	14
6.2 Bewirtschaftungskosten	14
6.3 Grundsteuer	14
7 Wertberechnung	15
7.1 Marktlage	15
7.2 Bewertungsverfahren	15
7.3 Vergleichswert	16

7.3.1 Bodenwert	16
7.3.2 Objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
7.4 Verkehrswert	17
8 Zusammenfassung	18

Anlagen

Abkürzungsverzeichnis

<i>App.</i>	Appartement	<i>LBK</i>	Lokalbaukommission
<i>AG</i>	Amtsgericht	<i>LRA</i>	Landratsamt
<i>BayBO</i>	Bayerische Bauordnung	<i>li. RH</i>	lichte Raumhöhe
<i>BauGB</i>	Baugesetzbuch	<i>LZS</i>	Liegenschaftszinssatz
<i>BauNVO</i>	Baunutzungsverordnung	<i>MW</i>	Mauerwerk
<i>BelWertV</i>	Beleihungswertverordnung	<i>MEA</i>	Miteigentumsanteil
<i>BewertR</i>	Bewertungsrichtlinien	<i>MFH</i>	Mehrfamilienhaus
<i>BewG</i>	Bewertungsgesetz	<i>MF-G</i>	Richtlinie Mietflächen Gewerbe
<i>B-Plan</i>	Bebauungsplan	<i>MF-H</i>	Richtlinie Mietflächen Handel
<i>BGF</i>	Bruttogrundfläche	<i>n. Ang.</i>	nach Angabe
<i>BRI</i>	Bruttorauminhalt	<i>NF</i>	Nutzfläche
<i>BRW</i>	Bodenrichtwert	<i>NHK</i>	Normalherstellungskosten
<i>II. BV</i>	Zweite Berechnungsverord.	<i>OG</i>	Obergeschoss
<i>DFF</i>	Dachflächenfenster	<i>OT</i>	Ortstermin
<i>DH(H)</i>	Doppelhaus(hälfte)	<i>o.M.</i>	ohne Maßstab
<i>DG</i>	Dachgeschoss	<i>REH</i>	Reihenendhaus
<i>DN</i>	Dachneigung	<i>RH</i>	Reihenhaus
<i>DS</i>	Dachspitz; Spitzboden	<i>RMH</i>	Reihenmittelhaus
<i>DT</i>	Dachterrasse	<i>RND</i>	wirtsch. Restnutzungsdauer
<i>ebf</i>	erschließungsbeitragsfrei	<i>RoE</i>	Rohrertrag
<i>ebp</i>	erschließungsbeitragspflichtig	<i>SoNu</i>	Sondernutzung
<i>EFH</i>	Einfamilienhaus	<i>SW-RL</i>	Sachwert-Richtlinie
<i>EG</i>	Erdgeschoss	<i>TE</i>	Teileinheit
<i>EnEV</i>	Energieeinsparverordnung	<i>TG</i>	Tiefgarage
<i>EW-RL</i>	Ertragswert-Richtlinie	<i>VWS</i>	Vollwärmeschutz
<i>FNP</i>	Flächennutzungsplan	<i>WE</i>	Wohneinheit
<i>GAA</i>	Gutachterausschuss	<i>WEG</i>	Wohnungseigentümergeb.
<i>(W)GF</i>	(wertrelevante) Geschossfläche	<i>WertR</i>	Wertermittlungsrichtlinien
<i>(W)GFZ</i>	(wertrel.) Geschossflächenzahl	<i>WF</i>	Wohnfläche
<i>GR</i>	Grundfläche	<i>Whg.</i>	Wohnung
<i>GRZ</i>	Grundflächenzahl	<i>WoFIV</i>	Wohnflächenverordnung
<i>GIKA</i>	Gipskarton	<i>WST</i>	Wertermittlungstichtag
<i>GND</i>	wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	<i>2-FH</i>	Zweifamilienhaus
<i>HV</i>	Hausverwaltung	<i>3-FH</i>	Dreifamilienhaus
<i>ImmoWertV</i>	Immobilienwertermittlungsverord.	<i>*****</i>	Eigennamen (in separater Liste)
<i>k.A.</i>	keine Angabe		
<i>KG</i>	Kellergeschoss		

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen
Az.: 1510 K 39/24

1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswerts i.S.d. § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungsverfahren

Beweisbeschluss vom: 18.04.2024
Zustellung der Unterlagen am: 25.04.2024

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB wie folgt 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

1.3 Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung am: 10.07.2024

1.4 Objekt

Wohnbaugrundstück FINr. 3241/6 der Gemarkung Gröbenzell, Olchinger Str. 102 in 82194 Gröbenzell

1.5 Eigentümer

1.6 Unterlagen

- Ortsplan
- Auszug aus dem Kataster
- Grundbuchauszug v. 12.03.2024
- Bauantrag v. 28.09.2021
- Eingabepäne v. 28.12.2021
- Baugenehmigung v. 05.04.2022
- Antrag zur Angabe der Erschließung v. 04.10.2021
- Gutachterausschuss Fürstenfeldbruck: Geschäftsstellenbericht 2022, Bodenrichtwerte 2024
- Flächennutzungsplan und Bebauungspläne der Gemeinde
- Skizzen der Ortsbegehung
- einschlägige Fachliteratur (wird an den entsprechenden Stellen zitiert)

1.7 Ermittlungen

- Amtsgericht Fürstenfeldbruck
- Gutachterausschuss Fürstenfeldbruck
- Bauamt Gröbenzell
- Bayerische Vermessungsverwaltung

1.8 Besichtigung

Am 10.07.2024, ca. 10 – 10.20 Uhr

Teilnehmer:

Herr Uwe Koch

Gutachter

Von den Parteien ist niemand erschienen.

2 Technische Daten

2.1 Grundstück

Grundstück	Fl.Nr. 3241/6
Größe lt. Grundbuch	1.149 m ²
Gemarkung	Gröbenzell
Flächennutzungsplan	Mischgebiet (MI)
Bebauungsplan	Nr. 8A v. 16.05.1983 ¹
• Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
• Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8

2.2 Baugenehmigung

Behörde	LRA Fürstenfeldbruck
• Aktenzeichen	22 A8 6024 eh
• BV-Nr.	2021 - 0887
• Datum	05.04.2022
Gebäudeart	Mehrfamilien-Wohnhaus
• Gebäudeklasse gem. <i>BayBO</i>	4
• Anzahl Wohneinheiten	10 St.
• Geschosse	KG, EG, 1.-3.OG, DG
• Dach	Satteldach, DN 30°
Tiefgarage	Mittelgarage mit 18 KFZ-Stpl.
oberirdische KFZ-Stpl.	2 St.
Fahrrad-Stpl.	36 St.
Geplante Flächen / Kennzahlen ²	
• GR / GRZ	ca. 284 m ² / 0,25
• GF / GFZ ³	ca. 956 m ² / 0,83
• Wohnfläche	ca. 840 m ²
• Nutzfläche	ca. 581 m ²
• Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 1.797 m ²
• Bruttorauminhalt (BRI)	ca. 6.281 m ³
• WGF / WGFZ ⁴ (s. <i>Anl. 1</i>)	ca. 1.004 m ² / 0,87

¹ Mit textlichen Ergänzungen „F“, „L“, „K“ und „O“ (s. Veröffentlichungen im Internet)

² Angaben aus Bauantrag und Baubeschreibung des Architekten (ohne Gewähr)

³ Nutzung eines Bonus für Energieeinsparung gem. Änderung „O“ v. 09.11.2011 zum Bebauungsplan

⁴ Eigene Berechnung anhand der genehmigten Eingabeplanung

3 Grundbuch

Amtsgericht Fürstentfeldbruck

Gemarkung Gröbenzell

Band 239, Blatt 7891

Auszug v. 12.03.2024

Bestandsverzeichnis:	<i>Wirtschaftsart und Lage:</i> Gemarkung Gröbenzell, FINr. 3241/6 Olchinger Str. 102, Gebäude- u. Freifläche zu 1.149 m ²
Erste Abteilung	<i>Eigentümer:</i> *****
Zweite Abteilung	<i>Rechte und Lasten:</i> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 08.03.2024
Dritte Abteilung	<i>Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:</i> Vorhandene Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks

4 Lagebeschreibung

4.1 Landkreis Fürstentumbruck

Lage im Westen des Bezirks Oberbayern, ca. 223.000 Einwohner

Gliederung des Landkreises in 4 geologische Bereiche: im Osten und Südosten flaches Land mit kargen Äckern auf der Münchner Schotterebene, im Süden Jungmoränenlandschaft mit Mischwäldern und Wiesen, nördlich davon hügeliges Altmoränenland mit fruchtbaren Feldern und Mooren, im Norden leicht gewelltes Hügelland mit Nadelwäldern, Fluss Amper vom Süden nach Nordosten

Der Landkreis grenzt auf seiner Ostseite an die Landeshauptstadt München

Wirtschaftlich und nach Bevölkerungsdichte gliedert sich der Landkreis in zwei Bereiche: dicht besiedelter Osten mit mittelständischer Industrie und dünn besiedelter Westen mit landwirtschaftlichen Betrieben

Lt. Zukunftsatlas 2016 gehört der Landkreis zu den Orten mit hohen Zukunftschancen

Der Landkreis ist durch zahlreiche überregionale Straßen erschlossen und an den Fernverkehr angeschlossen (Autobahnen A 8, 96 und 99; Bundesstraßen B 2 und 471)

Bahnstrecke München – Augsburg, München – Buchloe und Pasing – Herrsching, teilweise mit S-Bahn-Verkehr nach München

Zahlreiche von den MVV betriebene Autobus-, Expressbus- und Nachtbuslinien, teils mit Anschluss an S-Bahnlinien und nach München

4.2 Gemeinde Gröbenzell

Lage im Osten des Landkreises, direkt an der Stadtgrenze zu München, ca. 16 km nordwestlich des Münchner Stadtzentrums

Einwohnermäßig größte Gemeinde des Landkreises mit ca. 20.000 Einwohnern

„Grüne Umlandgemeinde“ mit vielen Einfamilienhäusern, drei Grundschulen, einem Gymnasium, einer Waldorfschule und zahlreichen Kinderbetreuungseinrichtungen

Gewerbegebiet im östlichen Gemeindeteil mit Einzelhandel und produzierendem Gewerbe, weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen im Ortszentrum

S-Bahnanschluss nach München mit eigenem Bahnhof

4.3 Grundstückslage

In einem Mischgebiet, direkt an der Hauptverkehrs- und Ortsdurchgangsstraße Olchinger Straße (Staatsstraße 2345), nördlich und östlich ein großes Gewerbegebiet.

Einkaufsmöglichkeiten im nahe gelegenen Gewerbegebiet, Kindergarten und Grundschule ca. 500 m entfernt, Gymnasium mit Sportanlagen und Rudolf-Steiner Waldorfschule ca. 1,5 km entfernt, Mittel- und Realschule im benachbarten Puchheim

Das Grundstück liegt auf der Nordostseite der Olchinger Straße.

4.4 Verkehrslage

4.4.1 Individualverkehr

Lage direkt an der Ortsverbindungsstraße Olchinger Straße (Staatsstraße 2345),

Bis zur Autobahnauffahrt Lochhausen der Autobahn A 99 (Autobahnring München) ca. 3,9 km

Bis zur Ortsmitte von Gröbenzell (Rathaus) ca. 950 m Luftlinie

4.4.2 Öffentliche Verkehrsmittel

Regional-Buslinien 830 und 832, Haltestelle in unmittelbarer Nähe, mit Anschluss an den S-Bahnhof Puchheim-Nord (S 4)

S-Bahnhof Gröbenzell (S 3), ca. 990 m entfernt

4.5 Wohnlage

Durchschnittliche, durch Verkehrslärm beeinträchtigte Wohnlage (s. 4.7)

4.6 Nachbarbebauung

Südöstlich und nordöstlich Reihenhäuser, nordwestlich ein Garagenhof, südwestlich die Olchinger Straße und dahinter gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser

4.7 Immissionen

Erhebliche Belastung des Grundstücks durch Verkehrslärm der südlich entlang führenden stark befahrenen Hauptverkehrs- und Ortsdurchgangsstraße Olchinger Straße (Staatsstraße 2345). Wohn- und Schlafräume zur Straße waren lt. Bebauungsplan nicht gestattet, jedoch wurde bei der vorliegenden Baugenehmigung wegen des geplanten Einbaus von Schallschutzfenstern zur Straße hierfür eine Befreiung erteilt.

Großes Gewerbegebiet „Gröbenzell Ost“ in unmittelbarer Nähe mit zahlreichen Dienstleistungsunternehmen, insbesondere im Bereich der Kfz-Technik (Autowerkstätten, Ersatzteilhandel, Karosseriebau, Lackiererei, Motorradservice, Reifencenter u.a.), im Bereich des Handwerks (Heizungsbauer, Elektro- und Sanitärtechnik, Solaranlagen u.a.), im Bereich von Lebensmittelproduktion und -verkauf (Fleischerei, Biomarkt, Aldi, Edeka u.a.) und im Bereich sonstiger Dienstleistungen (Tüv Süd, Schönheitssalon u.a.) sowie mehrere Einzelhandelsgeschäfte (Schuhe, Computer u.a.).

Ca. 260 m nordöstlich des Grundstücks verläuft die Eisenbahnlinie München – Augsburg mit S-Bahnverkehr nach München.

In der Zeit der Ortsbesichtigung (s. 1.8) war der Verkehrslärm der Straße deutlich wahrnehmbar, die relative Nähe des Gewerbegebiets und der Eisenbahnlinie wurden jedoch nicht als störend empfunden. Es handelt sich hierbei jedoch nur um eine subjektive Momentaufnahme, was nicht ausschließt, dass Störungen zu anderen Zeiten und unter anderen Bedingungen (z.B. Windrichtung) auftreten können.

5 Grundstücksbeschreibung

5.1 Erschließung

Das Grundstück ist n. Ang. des Bauamts nach derzeitigem Kenntnisstand voll erschlossen, die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand (*ebf*).

Olchinger Straße als stark befahrene Hauptverkehrsstraße, zweispurig, asphaltiert und beleuchtet, beidseitig Radwege und befestigte Gehwege, stellenweise Parkmöglichkeiten in Parkbuchten am Straßenrand, Straßenbreite ca. 15 m

5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Rechteckiges Grundstück, Straßenfront an der Olchinger Straße ca. 25 m, Grundstückstiefe ca. 46 m

Grundstück von West nach Ost und von Nord nach Süd leicht ansteigend

Das Grundstück ist unbebaut und weitgehend abgeräumt. Es besteht im Wesentlichen aus einer 2-3 m tiefen, mit Unkraut zugewachsenen Grube. Im südlichen Bereich ist noch der mit Betonsteinen befestigte Vorplatz zur Straße und anschließend noch in geringem Umfang Wandreste der ehemaligen Bebauung im Boden vorhanden, soweit dies von außen erkennbar war.

Mehrere Laub- und Nadelbäume befinden sich im südlichen Bereich des Grundstücks nahe der Straße, an der nordwestlichen Grundstücksgrenze und im nördlichen Grundstücksbereich. Soweit erkennbar befinden sich diese weitgehend außerhalb des im Bebauungsplan eingetragenen Bauraums.

Beim Ortstermin wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen wahrgenommen, es wird vom altlastenfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

5.3 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan in einem „Mischgebiet (MI)“ (s. Anl. 4). Gem. § 4 BauNVO dienen „Mischgebiete“ dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Weiterhin ist es Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 8A von 1983 mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (s. Anl. 5):

Auf dem gegenständlichen Grundstück ist insbesondere ein Bauraum mit 4 – 8 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8 bei einer offenen Bauweise ausgewiesen.

Auf weitere Festsetzungen des (im Internet einsehbaren) Bebauungsplans und ggf. durch Satzungen der Gemeinde (Baumschutz-, Stellplatz-Satzung etc.) wird hier ausdrücklich verwiesen.

6 Angaben zur Bewirtschaftung

6.1 Nutzer

Das Grundstück liegt brach und es war offensichtlich vorgesehen, es alsbald zu bebauen. Hierfür liegt bereits eine Baugenehmigung vor und der vormals vorhandene Gebäudebestand ist weitgehend abgetragen.

Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

6.2 Bewirtschaftungskosten

Hierzu wurden keine Angaben gemacht.

6.3 Grundsteuer

Hierzu wurden keine Angaben gemacht.

7 Wertberechnung

7.1 Marktlage

Lt. aktuellem Geschäftsstellenbericht 2022 des Gutachterausschusses Fürstenfeldbruck „verzeichnet der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums (ETW) zum Vorjahr 2021 den größten Rückgang an Kaufverträgen mit minus 30 %, gefolgt vom Teilmarkt der unbebauten Grundstücke (UB) mit minus 25 % und dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke (BB) mit einem Rückgang von minus 19 %. (...) Seit fast einem Jahrzehnt steigender Umsätze, wird im Berichtsjahr 2022 erstmalig ein Rückgang des Transaktionsvolumens verzeichnet. Die Transaktionszahlen spiegeln eine, seit Mitte des Jahres 2022 zunehmend sinkende Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt wider. Gründe hierfür sind hauptsächlich hohe Finanzierungskosten und eine hohe Inflation. (...) Betrachtet man jedoch die Wohnflächenpreisentwicklung im zweiten Halbjahr 2022, können erste Preisrückgänge zum ersten Halbjahr 2022, beobachtet werden. In einer ersten vorläufigen Auswertung einer Stichprobe der Kauffälle für das erste Halbjahr 2023 für die o.g. Teilmärkte, setzt sich teilweise eine rückläufige Wohnflächenpreisentwicklung fort.“⁵

7.2 Bewertungsverfahren

Nach der *ImmoWertV* sind zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

- Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 - 26 *ImmoWertV*) kommt vor allem bei unbebauten Grundstücken, bei Bebauung mit weitgehend typisierten Gebäuden und Eigentumswohnungen in Betracht.
- Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 – 30 *ImmoWertV*) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielt-

⁵ GAA FFB, Geschäftsstellenbericht 2022, S. 20

bare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist. Dies betrifft also Renditeobjekte, wie z.B. gewerblich und gemischt genutzte Grundstücke sowie Mietshäuser und Mietwohnungen.

- Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 *ImmoWertV*) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt, wie z.B. bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Gem. § 3 (4) *ImmoWertV* handelt es sich bei dem gegenständlichen unbebauten Grundstück um „*baureifes Land*“. Dabei ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Gem. § 40 (1) u. (2) *ImmoWertV* kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

7.3 Vergleichswert

7.3.1 Bodenwert

Bodenrichtwert des GAA Fürstenfeldbruck zum 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke als baureifes Land und unbebaute Wohnbaufläche in diesem Richtwertgebiet („*Zone 10003*“) bei einer WGFZ von 0,4: 1.300 €/m²

Dabei umfasst diese Richtwertzone große Teile des Ortsbereichs von Gröbenzell, d.h. gleichermaßen ruhig gelegene Gebiete und Bereiche, die durch ihre Nähe zu stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen oder Bahnlinien durch Verkehrslärm mehr oder weniger stark beeinträchtigt sind. Lagebedingte Merkmale, die noch nicht im Bodenrichtwert berücksichtigt wurden, führen dort zu Abweichungen und sind durch Zu- und Abschläge sachverständig zu berücksichtigen.⁶

Erfahrungsgemäß werden Grundstücke, die durch Verkehrslärm beeinträchtigt werden, je nach Umfang der Beeinträchtigung mit Abschlägen bis zu 50 % belegt. Bei Lage des Grundstücks wie hier in erster Reihe an der stark befahrenen Ortsdurchgangsstraße wird ein Abschlag von 15 – 20 % sachverständig als angemessen betrachtet; Ansatz Mittelwert pauschal: 17,5 %

⁶ GAA FFB, Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten, S. 3

$$1.300 \text{ €/m}^2 \times 0,825 = \text{rd. } 1.070 \text{ €/m}^2$$

Der Wertermittlungsstichtag liegt ca. 6 Monate später in einer Phase relativ starken und stetigen Preisverfalls auf dem Immobilienmarkt (s. 8.1). Genaue Angaben über dessen Höhe sind hierzu offiziell noch nicht verfügbar, daher wird ein Wertabschlag hierfür wiederum sachverständig geschätzt; Ansatz pauschal: rd. 5 %

$$1.070 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } 1.020 \text{ €/m}^2$$

Die Anpassung an die vorhandene WGFZ wird mit Hilfe der vom GAA veröffentlichten Faktoren vorgenommen:⁷

WGFZ 0,40 > Faktor 1,00

WGFZ 0,87 > Faktor 1,14

$$1.020 \text{ €/m}^2 / 1,00 \times 1,14 = \text{rd. } 1.160 \text{ €/m}^2$$

Für das Richtwertgrundstück wurde keine Grundstücksgröße angegeben, daher ist hier offensichtlich keine Anpassung notwendig.

Bodenwert des Wohnbaugrundstücks:

$$1.160 \text{ €/m}^2 \times 1.149 \text{ m}^2 = \text{rd. } 1.332.840 \text{ €}$$

7.3.2 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere und allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 *ImmoWertV*, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst, sind hier offensichtlich nicht zu beachten. Die im Boden vorhandenen Wandreste der ursprünglichen Bebauung erscheinen, soweit erkennbar, geringfügig und daher nicht wertrelevant.

7.4 Verkehrswert

Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt, weitere Anpassungen sind hier nicht mehr notwendig.

Verkehrswert Wohnbaugrundstück FINr. 3241/6, Gmkg. Gröbenzell,
Olchinger Str. 102, 82194 Gröbenzell: 1.332.840 €
gerundet:⁸ **1.300.000 €**

⁷ GAA FFB, Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten, S. 7

⁸ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Aufl. 2017, S. 496 f.

8 Zusammenfassung

Das zu bewertende Wohnbaugrundstück Olchinger Str. 102 liegt in durchschnittlicher Wohnlage im Ort Gröbenzell. Die Gemeinde liegt im Landkreis Fürstfeldbruck und grenzt direkt an die Landeshauptstadt München an. Das Grundstück ist durch Verkehrslärm der am Grundstück entlang führenden Hauptverkehrs- und Ortsdurchgangsstraße Olchinger Straße (Staatsstraße 2345) belastet.

Es hat eine Fläche lt. Grundbuch von 1.149 m² und ist weitgehend unbebaut. Es befindet sich im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans und es liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2022 für ein 4-gesch. Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Tiefgarage vor.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird das Wohnbaugrundstück FINr. 3241/6 der Gemarkung Gröbenzell, Olchinger Str. 102 in 82194 Gröbenzell, (in miet- und lastenfreien Zustand) am Wertermittlungstichtag 10.07.2024 bewertet zu:

1.300.000 €

(i.W. eine Million und dreihunderttausend Euro)

München, den 11.07.2024

Uwe Koch

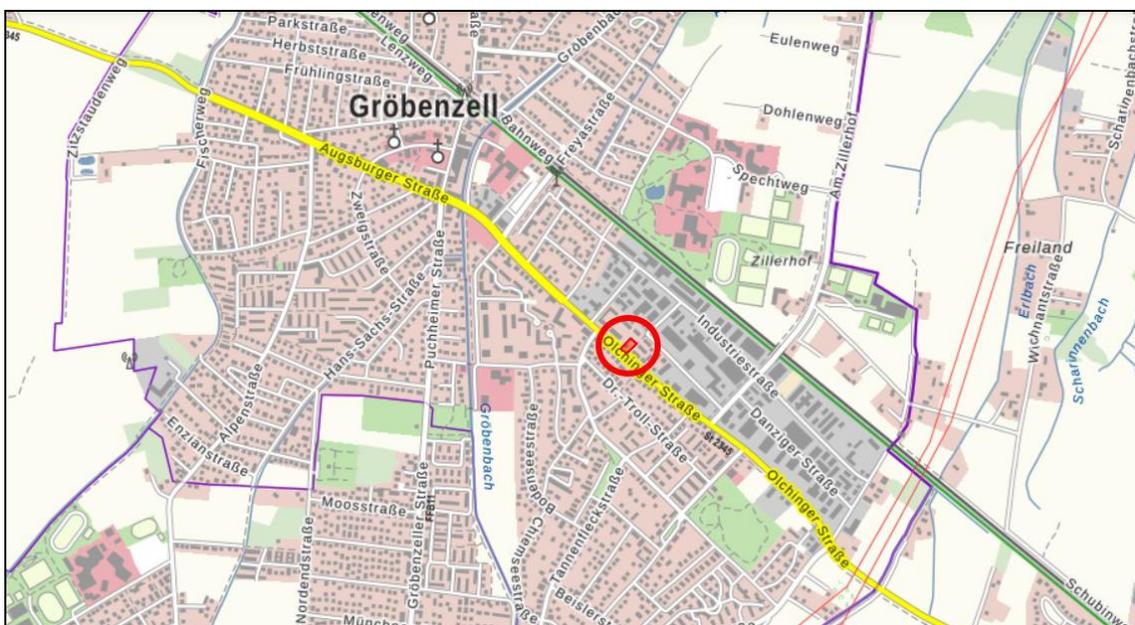
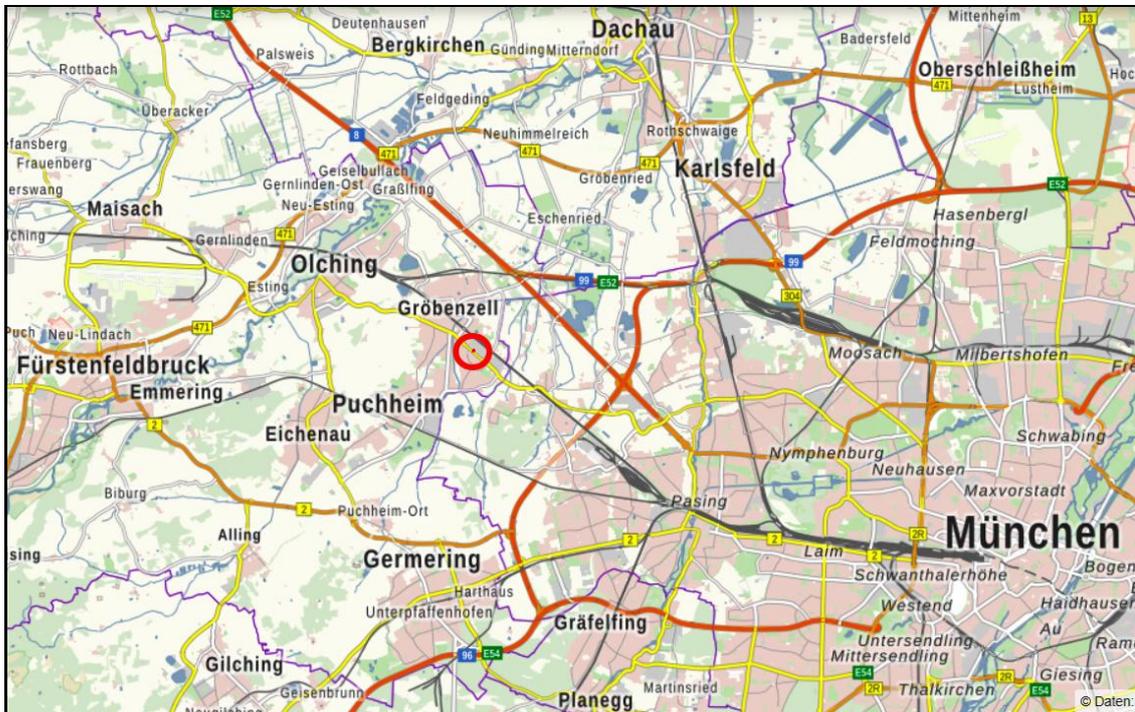
Anl. 1: Berechnungen

Grundlage der Berechnungen ist die genehmigte Baueingabe. Soweit keine Maße angegeben sind, sind die Berechnungen überschlägig.

Grundstück	Fl.Nr. 3241/6	1.149 m ²	1.149 m²	
Wertrelevante Geschossfläche (WGF)				
EG - 3.OG	$(12,00*16,00+4,10*2,80*2)*4$	859,84 m ²		
DG	$12,00*16,00-((16,00*2-2,46*2)*(0,90+1,73/2))$	<u>144,20 m²</u>		
Summe		1.004,04 m ²	1.004 m²	
WGFZ	1.004,04	./.	1.149,00	0,87

Anl. 2: Ortspläne

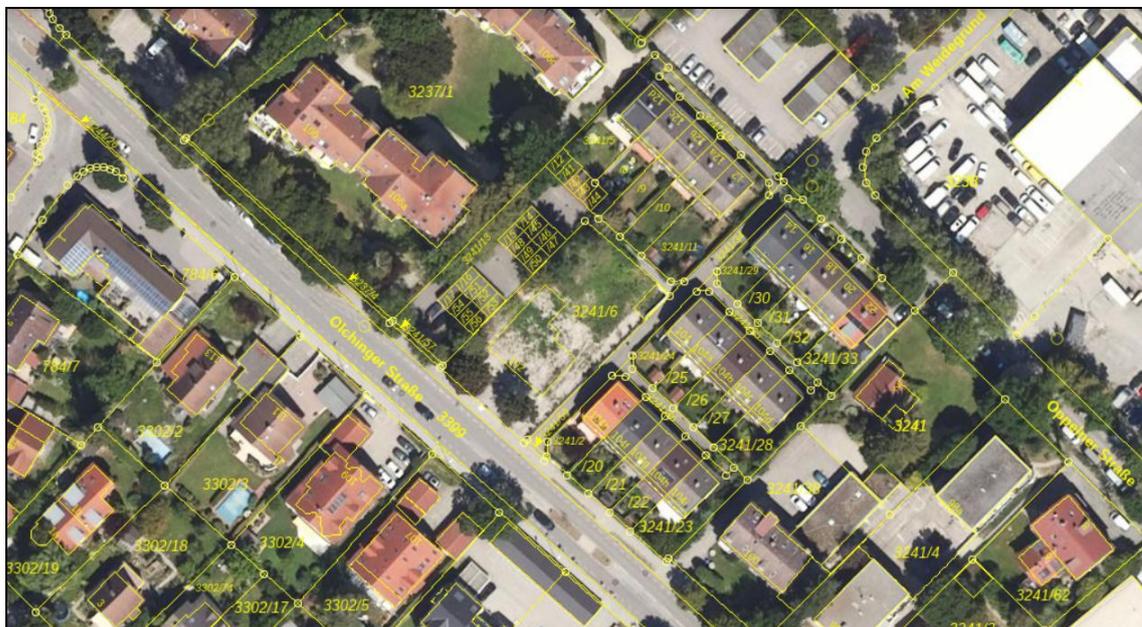
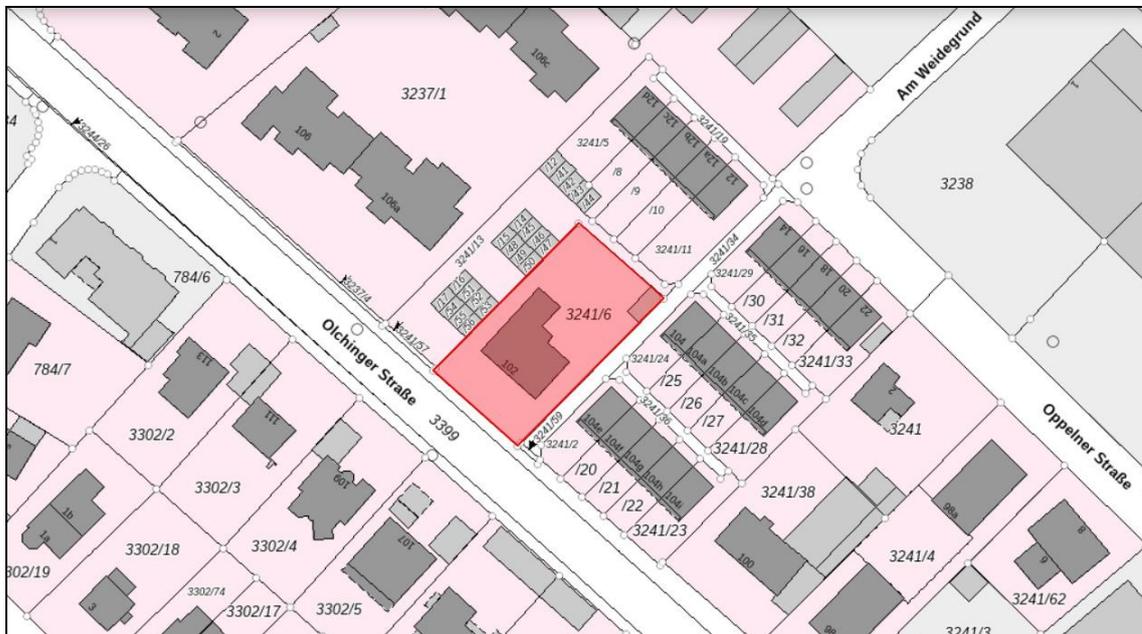
(o.M.)



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Anl. 3: Auszug aus dem Kataster und Luftbild

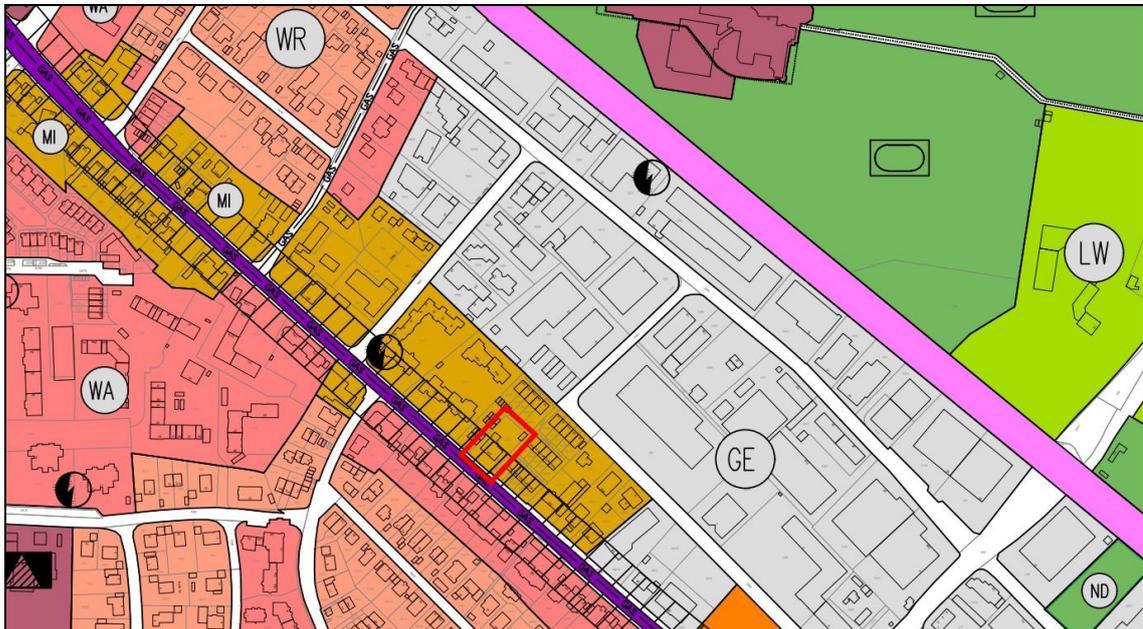
(o.M.)



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Anl. 4: Flächennutzungsplan

(o.M.)



	Reine Wohngebiete
	Allgemeines Wohngebiete
	Mischgebiete
	Urbane Gebiete
	Kerngebiete
	Gewerbegebiete
	Flächen für die Landwirtschaft
	Sonderbauflächen
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Grünflächen
	Naturdenkmal

Anl. 5: Bebauungsplan Nr. 8A v. 1983

(o.M.)



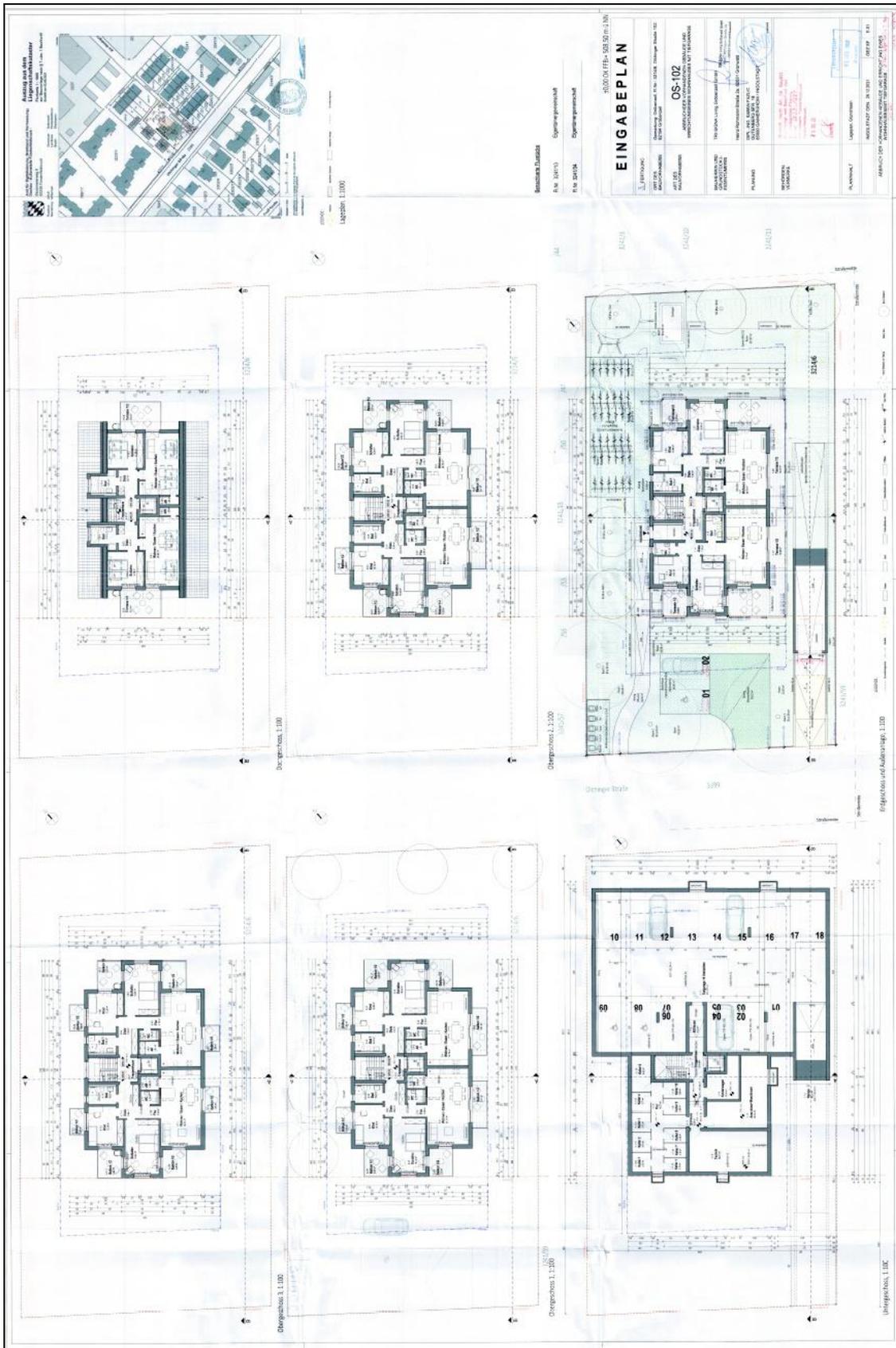
Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
Bauweise		
WA		allgemeines Wohngebiet (44 Bau NVO)
MI		Mischgebiet (46 Bau NVO)
z.B. IV		Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. 0,8		Geschoßflächenzahl
z.B. 0,35		Grundflächenzahl
o		offene Bauweise
g		geschlossene Bauweise
<u> </u>		Baugrenze
.....		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
<u> </u>		Straßenbegrenzungslinie
<u> </u>		Öffentliche Verkehrsfläche

§ 4
 Traufhöhe
 Die Traufhöhe darf auf Flur Nr. 788 / 17 und bei Wohngebäuden 13,00 m ab Straßenoberkante nicht überschreiten.

§ 5
 Dachneigung
 Bei Wohngebäuden darf im Falle eines Satteldaches 35° Dachneigung nicht überschritten werden.

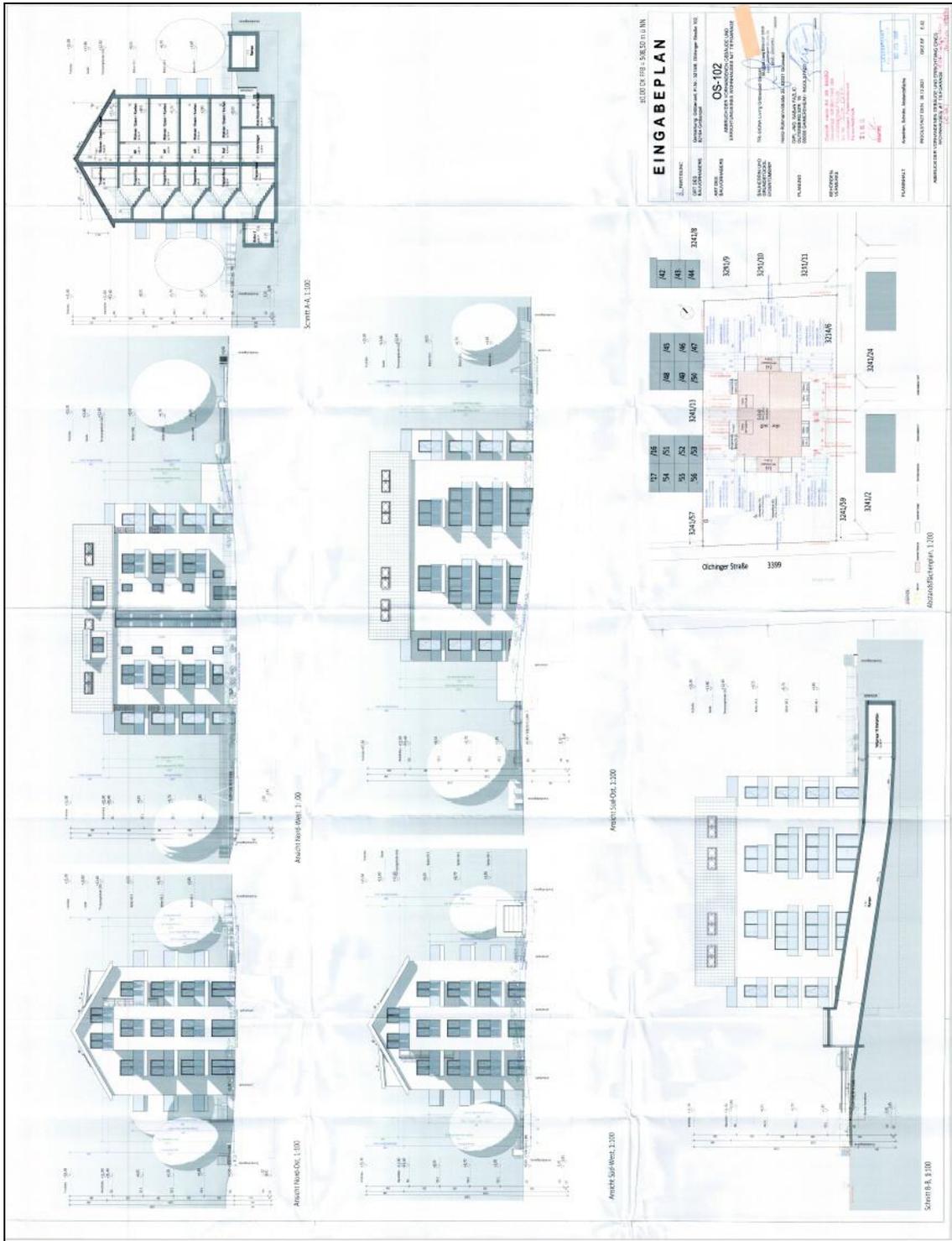
Anl. 6: Genehmigte Baueingabe / Grundrisse

(o.M.)



Anl. 7: Genehmigte Baueingabe / Schnitte und Ansichten

(o.M.)



Anl. 7: Fotos



Ansicht des Grundstücks von Südosten (o.) und Nordosten (u.)

