

Dipl.-Ing. Arch. Uwe Koch, v. d. IHK München ö.b.u.v. Sachverständiger f. Immobilienwertermittlung

Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren
Az: 1510 K 39 / 24

Objekt: Wohnbaugrundstück Fl.Nr. 3241/6 der Gemarkung Gröbenzell, Olchinger Str. 102, 82194 Gröbenzell, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 1.149 m²

Baurecht: Mischgebiet (MI)
Bebauungsplan Nr. 8A v. 1983, GRZ = 0,3, GFZ = 0,8
Seit 2022 liegt für das Grundstück eine Baugenehmigung für ein 4-gesch. Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Tiefgarage vor

Wohnlage: Durchschnittliche, durch Verkehrslärm der Hauptverkehrs- und Ortsdurchgangsstraße beeinträchtigte Wohnlage in einem gemischt genutzten Viertel

Grundbuch: AG Fürstenfeldbruck,
Grundbuch von Gröbenzell, Bd. 239, Bl. 7891

Besichtigung: Die Grundstücksbesichtigung erfolgte am 10.07.2024

Nutzer: Das Grundstück ist weitgehend abgeräumt und liegt brach

Verkehrswert: **1.300.000 €** (miet-/lastenfreier Zustand)

Wert.-Stichtag: 10.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis: Für oben stehende Information wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

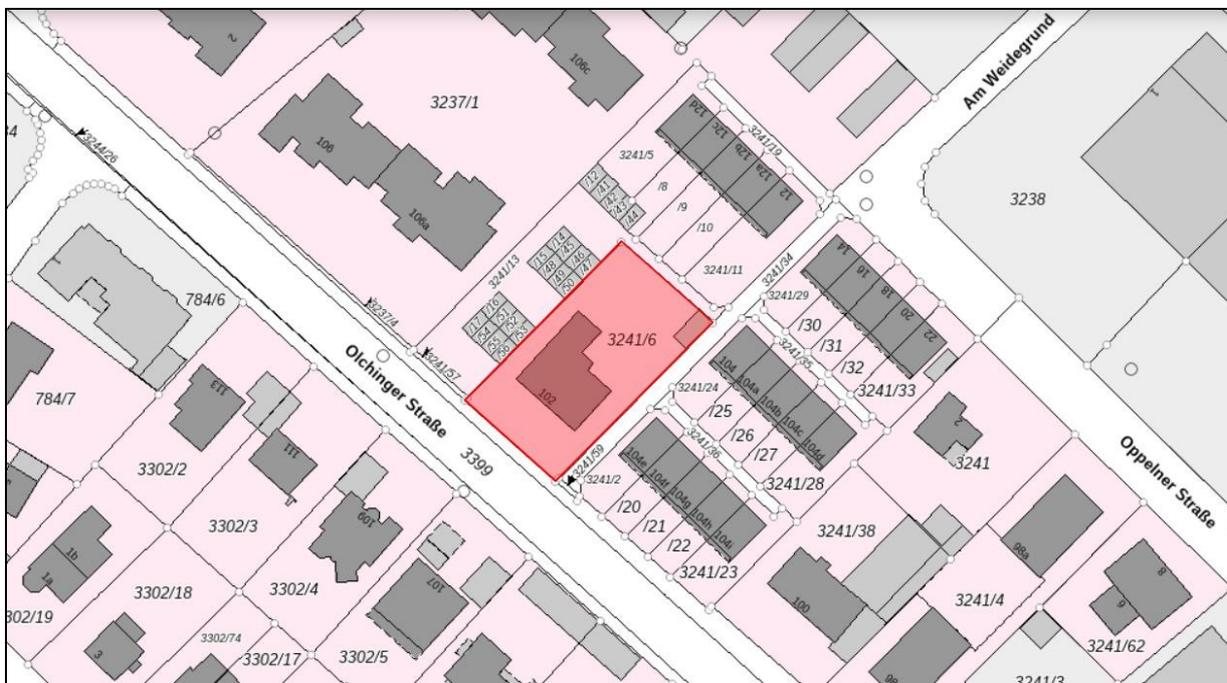
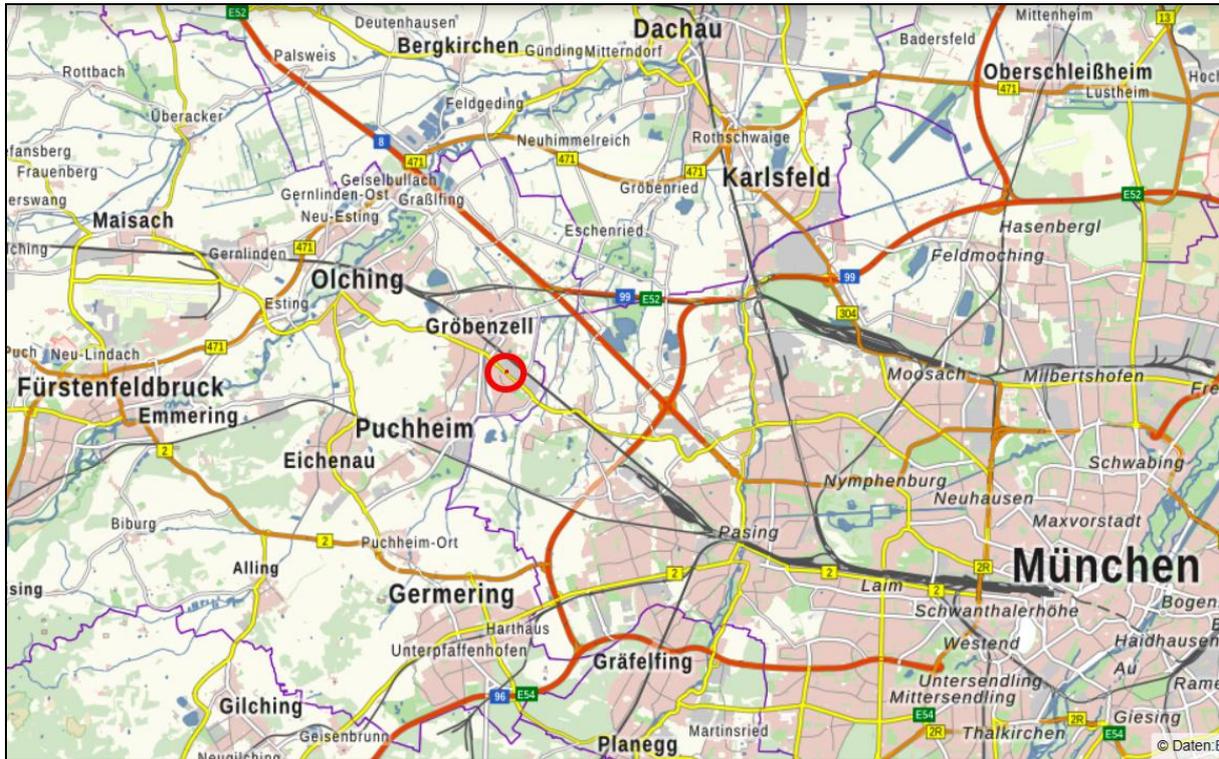
Anlagen: Fotos, Orts- und Lageplan, Bebauungsplan

Fotos: Ansicht von Südosten (o.) und Nordosten (u.)



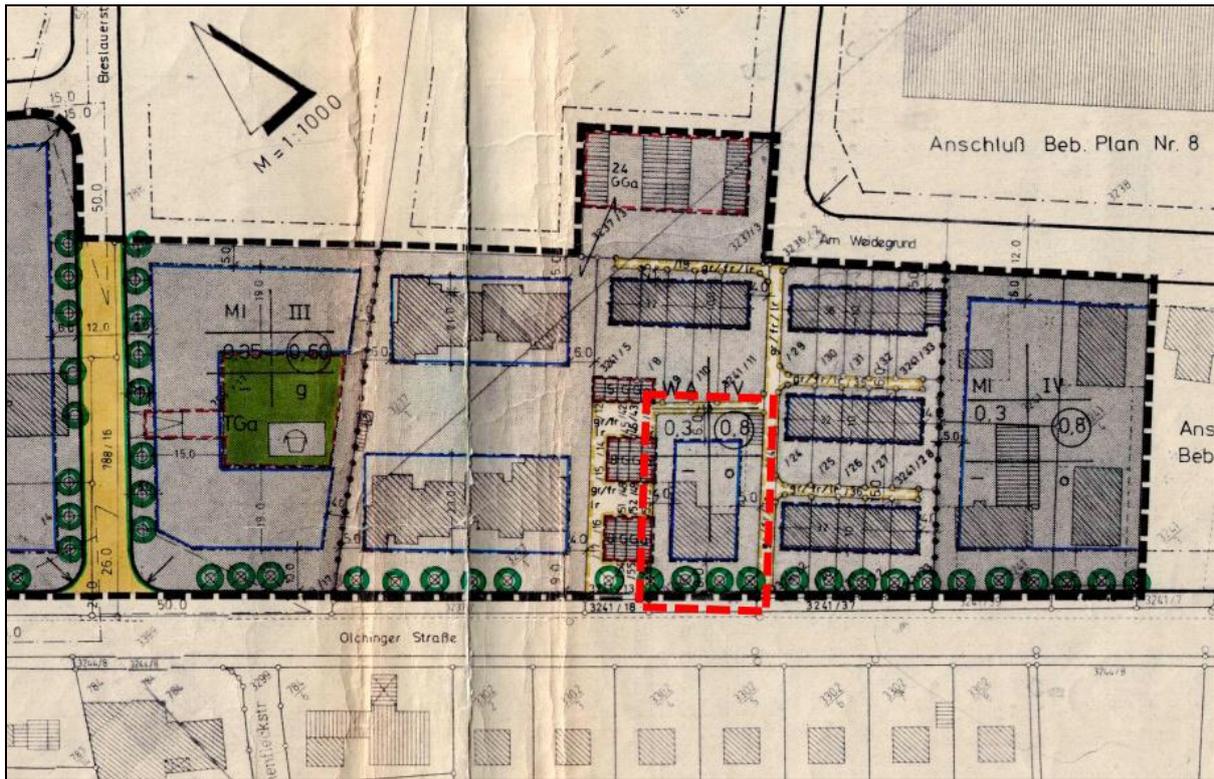
Orts- und Lageplan

o.M.



Bebauungsplan Nr. 8A v. 1983

o.M.



Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
Bauweise		
WA		allgemeines Wohngebiet (#4 Bau NVO)
MI		Mischgebiet (#6 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
—		Baugrenze
.....		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
—		Straßenbegrenzungslinie
—		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.