



## **OBJEKTDESCHEIBUNG / DATENBLATT**

Bezugnahme: Diese Kurzbeschreibung ist kein Gutachten, auf das vollständige Gutachten des öbuv. SV Herbert Schlatt Nr. 2021-1-1149-0 vom 13.09.2022 wird ausdrücklich verwiesen.

Objekt: **Grundstück Flst. 76/12, Gemarkung Laim**,  
Grundstücksgröße 918 m<sup>2</sup>, derzeit bebaut mit  
einer Tankstelle und zwei Einzelgaragen

Die Bewertung erfolgte als Baugrundstück mit Altbestand.

Lage: **Fürstenrieder Str. 98, 80686 München (Laim)**

Verkehrswert: **5.200.000,- €** (i.W.: fünf\_Millionen\_zweihunderttausend\_Euro)  
im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand

Stichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 12.07.2022

Grundbuch: Amtsgericht München, Grundbuch von Laim, Blatt 2240:  
Flst. 76/12, Fürstenrieder Str. 98, Tankstelle, Betriebsgebäude,  
Hofraum, zu 918 m<sup>2</sup>

Allgemeines: Das Grundstück Flst. 76/12 ist zum Stichtag mit einer Tankstelle  
bebaut (Verkaufsbäude und überdachter Tankbereich mit 3  
Zapfinseln, verschiedene unterirdische Tanks und Anlagen).

Grundstück: Das Grundstück Flst. 76/12 hat einen annähernd rechteckigen  
Zuschnitt, mit einer Straßenfront von ca. 28 m und einer  
Grundstückstiefe bis ca. 39 m, Grundstücksgröße 918 m<sup>2</sup>.  
Die Fürstenrieder Straße verläuft auf der Ostseite des  
Grundstücks.

Bebauung: Alle ober- und unterirdischen Baulichkeiten und Anlagen stehen  
im Eigentum des Mieters/Pächters, es handelt sich insofern um  
Scheinbestandteile nach § 95 BGB und nicht um wesentliche  
Bestandteile oder Zubehörstücke des Grundstücks. Lediglich die  
beiden Einzelgaragen in der Südwestecke des Grundstücks sind  
Eigentum der Grundstückseigentümer.  
Für diese Bewertung bleibt der vorhandene Gebäudebestand auf  
dem Grundstück unberücksichtigt.

**Bebaubarkeit:** Die baulichen Möglichkeiten auf dem Flst. 76/12 sind mit der bestehenden Bebauung nicht ausgeschöpft. Bei einer Neuentwicklung könnte wahrscheinlich eine größere bzw. höhere Bebauung realisiert werden.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, die zukünftige Bebaubarkeit wird nach §34 BauGB, (Art und Maß der umliegenden Bebauung) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) beurteilt.

Nach Rückbau der Tankstelle und Freimachen des Grundstücks könnte vermutlich ein Mehrfamilienhaus bzw. Wohn-/Geschäftshaus in Verlängerung der auf der Südseite bestehenden Häuserzeile genehmigungsfähig sein.

Insgesamt wurde für die Bewertung eine Bebaubarkeit in Art und Maß der Bebauung entlang der Fürstenrieder Straße angenommen, mit einem Maß der baulichen Nutzung wie die GFZ des Bodenrichtwerts mit WGFZ von ca. 1,5.

Anmerkung:

Dies stellt keine baurechtliche Beurteilung dar, sondern nur eine Überlegung im Rahmen der Wertermittlung. Eine rechtssichere Aussage über die mögliche bzw. zulässige Bebauung kann nur über einen Vorbescheid oder eine Baugenehmigung erlangt werden.

**Nutzung:** Das Grundstück Flst. 76/12 ist zum Stichtag als Tankstelle genutzt, auf der Basis eines im Grundbuch eingetragenen Tankstellenrechts in Verbindung mit einem Miet-/Pachtvertrag. Das Tankstellenrecht ist befristet bis 31.07.2037, der Miet-/Pachtvertrag kann bis maximal dahin mit Optionsrechten um jeweils 2,5 Jahre verlängert werden.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt jedoch auftragsgemäß grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand.

**Besonderes:** Die Belastung mit dem Tankstellenrecht (bis 2037) und das bestehende Miet-/Pachtverhältnis für die Tankstelle sind in dieser Bewertung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

**Hinweis:** Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München, der Sachverständige ist nicht befugt, weitere Auskünfte zu erteilen.

**Anlagen:** Lageplan, Luftbild, Grundriss EG, Fotos



## Luftbild

(mit digitaler Flurkarte überlagert)

M.: ca. 1 : 1.250

Bewertungsgrundstück gestrichelt umrandet

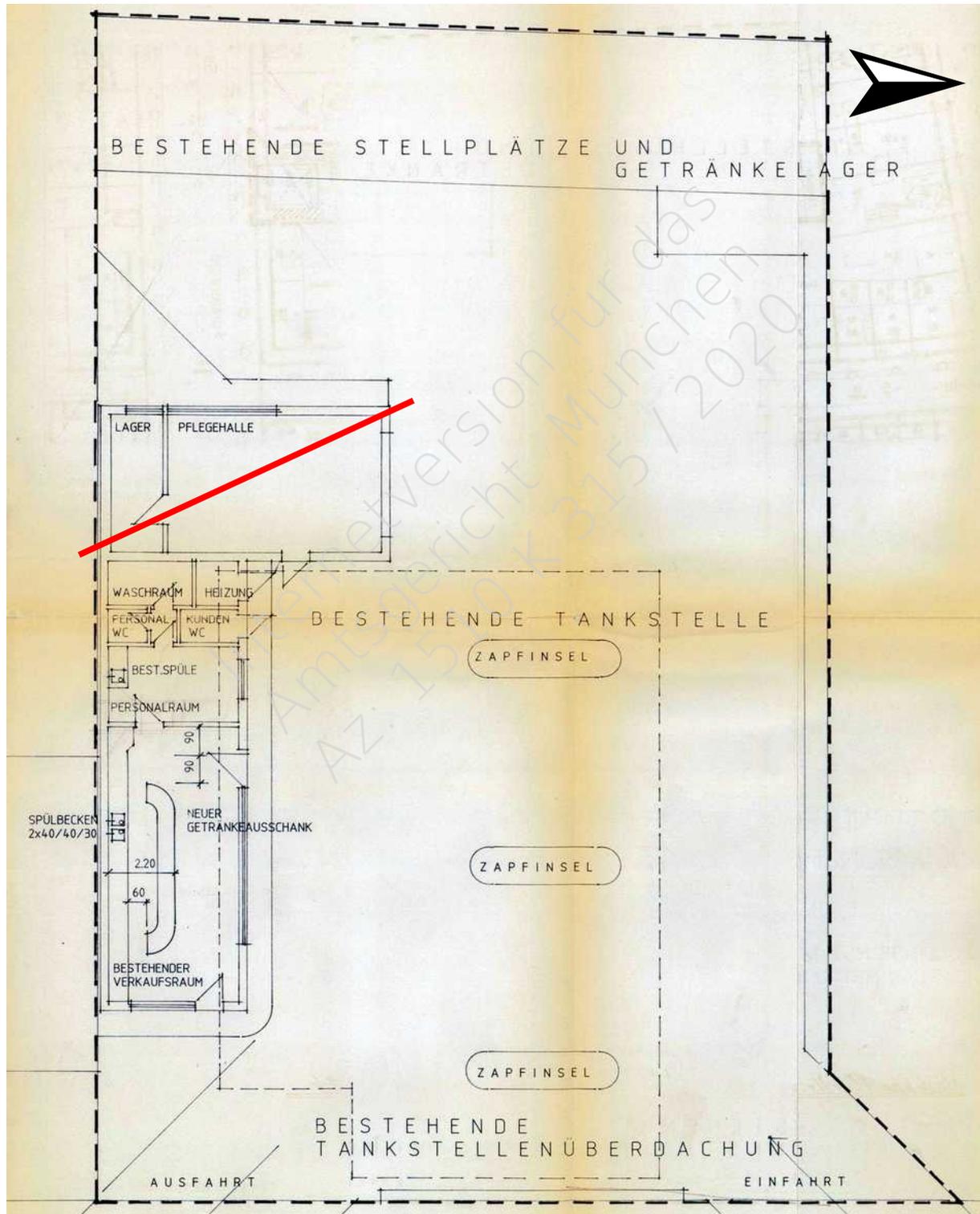


vorhandene Bebauung:

**Grundriss (genehmigter Bauplan)**  
**Erdgeschoss**

Maßstab ca. 1 : 200

(Die Pflegehalle mit Lagerraum ist zum Stichtag nicht mehr vorhanden,  
in der Südwestecke stehen zwei Einzelgaragen.)



## Fotos



Einfahrt von der Fürstenrieder Straße



Ansicht von Osten (Fürstenrieder Str.)



Ansicht von Südosten (Fürstenrieder Str.)



Tankstelle (Ansicht von Nordwesten)



Ansicht von Westen mit Grenzbebauung



Hofbereich, Blick nach Westen