



Von der IHK für München u. Obb.
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Architekt
Dipl.-Ing. (Univ.)
Herbert Schlatt

Weidener Str. 11
81737 München

Telefon 089 - 6790 7457
Telefax 089 - 6790 7459

post@herbert-schlatt.de
www.herbert-schlatt.de

**Komprimierte Internetversion,
nur reduzierte Druckqualität !**

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte der Grundstücke, Gmkg. Puch,
Klosteranger 7 a - f, 82256 Fürstenfeldbruck-Puch (Lkr. FFB)
Wohnanlage im Rohbau mit 6 DHH und TG mit 12 Stpl.

- Flst. 49/5, mit DHH Nr. 1, Klosteranger 7 f
- Flst. 49/6, mit DHH Nr. 2, Klosteranger 7 e
- Flst. 49/10, mit DHH Nr. 3, Klosteranger 7 b
- Flste. 49/11 u. 49/12, mit DHH Nr. 4, Klosteranger 7 a
- Flst. 49/8, mit DHH Nr. 5, Klosteranger 7 d
- Flst. 49/2, mit DHH Nr. 6, Klosteranger 7 c
- Flste. 49/7 und 49/9, Verkehrsflächen
- 12 MEA an Flst. 49/3 u. 49/4, TG mit 12 Stellplätzen



Aktenzeichen: 1517 K 85/22

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in
dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtauftrag zugrunde liegt.

Gutachten-Nr.: 2022-1-1161-0

Fertigung von 3

Wertermittlungsstichtag: 19.07.2022

Datum des Gutachtens: 03.11.2022

Das Gutachten umfasst 101 Seiten einschließlich 4 Seiten Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-----------------------------------|---|
| 1. Allgemeines..... | |
| 1.1 Auftraggeber | |
| 1.2 Auftrag..... | |
| 1.3 Objekte..... | |
| 1.3.1 Haus Nr. 1..... | |
| 1.3.2 Haus Nr. 2..... | |
| 1.3.3 Haus Nr. 3..... | |
| 1.3.4 Haus Nr. 4..... | |
| 1.3.5 Haus Nr. 5..... | |
| 1.3.6 Haus Nr. 6..... | |
| 1.3.7 Weg auf der Nordseite..... | |
| 1.3.8 Weg in der Mitte..... | |
| 1.3.9 TG-Stellplatz Nr. 1 | |
| 1.3.10 TG-Stellplatz Nr. 2 | |
| 1.3.11 TG-Stellplatz Nr. 3..... | |
| 1.3.12 TG-Stellplatz Nr. 4 | |
| 1.3.13 TG-Stellplatz Nr. 5 | |
| 1.3.14 TG-Stellplatz Nr. 6 | |
| 1.3.15 TG-Stellplatz Nr. 7 | |
| 1.3.16 TG-Stellplatz Nr. 8 | |
| 1.3.17 TG-Stellplatz Nr. 9 | |
| 1.3.18 TG-Stellplatz Nr. 10 | |
| 1.3.19 TG-Stellplatz Nr. 11..... | |
| 1.3.20 TG-Stellplatz Nr. 12 | |
| 1.4 Stichtag | |
| 1.5 Eigentümer..... | |
| 1.6 verwendete Unterlagen..... | |
| 1.7 Besichtigung | |
| 1.8 Anmerkung..... | |
| 2. Objektdaten..... | 0 |
| 2.1 Gesamtgrundstück..... | 0 |
| 2.2 Bebauung..... | 0 |
| 2.2.1 DHH Nr. 1 | 0 |
| 2.2.2 DHH Nr. 2 | 0 |
| 2.2.3 DHH Nr. 3 | 0 |
| 2.2.4 DHH Nr. 4..... | 1 |
| 2.2.5 DHH Nr. 5..... | 1 |
| 2.2.6 DHH Nr. 6..... | 1 |
| 2.2.7 Tiefgarage..... | 1 |
| 3. Lagebeschreibung..... | 2 |
| 3.1 Geografische Lage | 2 |
| 3.2 Fürstenfeldbruck - Puch..... | 3 |
| 3.3 Grundstückslage | 3 |
| 3.4 Verkehrslage | 4 |
| 3.5 Wohnlage | 4 |

| | |
|---|---|
| 4. Grundstücksbeschreibung | 5 |
| 4.1 Digitale Flurkarte | 5 |
| 4.2 Erschließung | 7 |
| 4.3 Zuschnitt und Beschaffenheit | 7 |
| 4.3.1 Topografie | 7 |
| 4.3.2 Untergrund | 8 |
| 4.4 Bebauung | 8 |
| 4.5 Aufteilung | 9 |
| 4.5.1 Gesamtgrundstück in Einzelgrundstücke | 9 |
| 4.5.2 Tiefgaragengrundstück in Teileigentumseinheiten | 9 |
| 4.5.3 Aufteilungsplan Grundstücke und Tiefgarage | 0 |
| 4.6 Rechte und Lasten | 1 |
| 4.6.1 Rechte für die Grundstücke | 3 |
| 4.6.2 Rechte und Lasten an den Grundstücken | 6 |
| 5. Gebäudebeschreibungen | 6 |
| 5.1 Gesamtanlage allgemein | 6 |
| 5.1.1 Grundrisse, Schnitte | 7 |
| 5.1.2 Bauweise | 2 |
| 5.1.3 Ausstattung | 2 |
| 5.1.4 Fotos | 4 |
| 5.2 Einzelbeschreibungen Häuser | 7 |
| 5.2.1 Haus 1 | 7 |
| 5.2.2 Haus 2 | 9 |
| 5.2.3 Haus 3 | 1 |
| 5.2.4 Haus 4 | 3 |
| 5.2.5 Haus 5 | 5 |
| 5.2.6 Haus 6 | 9 |
| 5.2.7 Tiefgarage | 1 |
| 5.3 Bauzustand | 8 |
| 5.3.1 Gründung | 8 |
| 5.3.2 Entwässerung/Drainage | 9 |
| 5.3.3 Rohbau Häuser | 1 |
| 5.3.4 Rohbau Tiefgarage | 1 |
| 5.3.5 Gelände/Aussenanlagen | 2 |
| 5.3.6 Aufstellung Restarbeiten | 3 |
| 5.3.7 Schäden am Nachbargebäude | 4 |
| 6. Beurteilung | 5 |
| 6.1 Marktverhältnisse | 5 |
| 6.2 Objektbeurteilung | 6 |
| 6.2.1 Gesamtprojekt | 6 |
| 6.2.2 Grundstück | 6 |
| 6.2.3 Bebauung | 7 |
| 6.2.4 Fazit | 8 |

| | |
|---|---|
| 7. Wertermittlung | 9 |
| 7.1 Bewertungsverfahren | 9 |
| 7.2 Sachwertermittlung | 1 |
| 7.2.1 Systematik | 1 |
| 7.2.2 Bodenwert | 2 |
| 7.2.3 Sachwert der baulichen Anlagen | 4 |
| 7.2.4 vorläufiger Sachwert | 7 |
| 7.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 8 |
| 7.2.6 Sachwert | 1 |
| 7.3 Ableitung des Verkehrswerts | 2 |
| 7.3.1 Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit | 2 |
| 7.3.2 Einzelwerte | 4 |
| 8. Zusammenfassung Verkehrswert | 6 |

Anlagen:

| | | |
|-----------------------|-------|---|
| Flächenaufstellungen | Seite | 1 |
| Abkürzungsverzeichnis | Seite | 4 |

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Aktenzeichen: **1517 K 85/22**

1.2 Auftrag

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins
im Zwangsversteigerungsverfahren
ist der Verkehrswert zu schätzen

gem. Beschluss vom **04.05.2022**

Zustellung der Unterlagen am **18.05.2022**

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechts-
pflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gut-
achtenauftrag zugrunde liegt.

1.3 Objekte

Wohnanlage mit 6 Doppelhaushälften und einer
Tiefgarage mit 12 Stellplätzen, **im Rohbauzustand**,
bestehend aus:

1.3.1 Haus Nr. 1

Grundstück Flst. 49/5, Gmkg. Puch, zu 244 m²,
bebaut mit

Doppelhaushälfte Nr. 1 im Rohbauzustand,
Klosteranger 7 f, 82256 Fürstenfeldbruck-Puch,
teilweise unterbaut mit der Tiefgarage der Anlage

1.3.2 Haus Nr. 2

Grundstück Flst. 49/6, Gmkg. Puch, zu 218 m²,
bebaut mit

Doppelhaushälfte Nr. 2 im Rohbauzustand,
Klosteranger 7 e, 82256 Fürstenfeldbruck-Puch,
teilweise unterbaut mit der Tiefgarage der Anlage

1.3.3 Haus Nr. 3

Grundstück Flst. 49/10, Gmkg. Puch, zu 187 m²,
bebaut mit

Doppelhaushälfte Nr. 3 im Rohbauzustand,
Klosteranger 7 b, 82256 Fürstenfeldbruck-Puch,
teilweise unterbaut mit der Tiefgarage der Anlage

1.3.4 Haus Nr. 4

Grundstück Flste. 49/11 und 49/12,
Gmkg. Puch, zu 198 m² und 33 m²,
bebaut mit
Doppelhaushälfte Nr. 4 im Rohbauzustand,
Klosteranger 7 a, 82256 Fürstenfeldbruck-Puch,
teilweise unterbaut mit der Tiefgarage der Anlage

1.3.5 Haus Nr. 5

Grundstück Flst. 49/8, Gmkg. Puch, zu 435 m²,
bebaut mit
Doppelhaushälfte Nr. 5 im Rohbauzustand,
Klosteranger 7 d, 82256 Fürstenfeldbruck-Puch,
teilweise unterbaut mit der Tiefgarage der Anlage

1.3.6 Haus Nr. 6

Grundstück Flst. 49/2, Gmkg. Puch, zu 361 m²,
bebaut mit
Doppelhaushälfte Nr. 6 im Rohbauzustand,
Klosteranger 7 c, 82256 Fürstenfeldbruck-Puch,
teilweise unterbaut mit der Tiefgarage der Anlage

1.3.7 Weg auf der Nordseite

Grundstück Flst. 49/7, Gmkg. Puch, zu 37 m²,
Verkehrsfläche (Weg), Nähe Klosteranger

1.3.8 Weg in der Mitte

Grundstück Flst. 49/9, Gmkg. Puch, zu 74 m²,
Verkehrsfläche (Weg), Nähe Klosteranger,
unterbaut mit der Tiefgarage der Anlage

1.3.9 TG-Stellplatz Nr. 1

1/13 MEA am Grundstück Flste. 49/3 u. 49/4,
zu 70 m² und 173 m², Nähe Klostergarten
verbunden mit dem Sondereigentum an
TG-Stellplatz Nr. 1

1.3.10 TG-Stellplatz Nr. 2

1/13 MEA am Grundstück wie unter 1.3.9,
verbunden mit dem Sondereigentum an
TG-Stellplatz Nr. 2

1.3.11 TG-Stellplatz Nr. 3

1/13 MEA am Grundstück wie unter 1.3.9,
verbunden mit dem Sondereigentum an
TG-Stellplatz Nr. 3

1.3.12 TG-Stellplatz Nr. 4

1/13 MEA am Grundstück wie unter 1.3.9,
verbunden mit dem Sondereigentum an
TG-Stellplatz Nr. 4

1.3.13 TG-Stellplatz Nr. 5

1/13 MEA am Grundstück wie unter 1.3.9,
verbunden mit dem Sondereigentum an
TG-Stellplatz Nr. 5

1.3.14 TG-Stellplatz Nr. 6

1/13 MEA am Grundstück wie unter 1.3.9,
verbunden mit dem Sondereigentum an
TG-Stellplatz Nr. 6

1.3.15 TG-Stellplatz Nr. 7

1/13 MEA am Grundstück wie unter 1.3.9,
verbunden mit dem Sondereigentum an
TG-Stellplatz Nr. 7

1.3.16 TG-Stellplatz Nr. 8

1/13 MEA am Grundstück wie unter 1.3.9,
verbunden mit dem Sondereigentum an
TG-Stellplatz Nr. 8

1.3.17 TG-Stellplatz Nr. 9

2/13 MEA am Grundstück wie unter 1.3.9,
verbunden mit dem Sondereigentum an
TG-Stellplatz Nr. 9

1.3.18 TG-Stellplatz Nr. 10

1/13 MEA am Grundstück wie unter 1.3.9,
verbunden mit dem Sondereigentum an
TG-Stellplatz Nr. 10

1.3.19 TG-Stellplatz Nr. 11

1/13 MEA am Grundstück wie unter 1.3.9,
verbunden mit dem Sondereigentum an
TG-Stellplatz Nr. 11

1.3.20 TG-Stellplatz Nr. 12

1/13 MEA am Grundstück wie unter 1.3.9,
verbunden mit dem Sondereigentum an
TG-Stellplatz Nr. 12

1.4 Stichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist
der Tag der Ortsbesichtigung: 19.07.2022

1.5 Eigentümer

[anonymisiert]

1.6 verwendete Unterlagen

vom Gericht erhalten:

- Grundbuchauszüge vom 04.05.2022
(siehe bei den jeweiligen Einheiten)

von Gläubigerseite erhalten:

- Baufachliche Stellungnahme zur Gründung, Fa. [anonymisiert], vom 13.07.2016
- Erdstatische Berechnung, Fa. [anonymisiert] vom 27.06.2017
- Bericht über Schürfe im Gründungsbereich, Fa. [anonymisiert], vom 25.07.2019
- Bewertung der Gründung, Fa. [anonymisiert] vom 30.08.2019
- Aufstellung/Übersicht über die zu erbringenden Leistungen, Fa. [anonymisiert], vom 28.04.2020
- verschiedene Brandschutznachweise
- USB-Stick mit GU-Unterlagen (s.u.)

von Schuldnerseite erhalten:

- USB-Stick mit GU-Unterlagen (Baubeschreibung, div. Bodengutachten, div. Brandschutznachweise, Entwässerungspläne, Baugenehmigung und genehmigte Baupläne, Lüftungsgutachten TG, Werkplan TG-Rampe)
- geänderte Werkplanung Haus 5 und 6
- Bericht zum Ortstermin am 26.05.2021 (zu Ertüchtigung Rohbau und Abdichtung TG)
- Berechnung/Aufstellung Grundflächen, BGF, Wohn- und Nutzflächen
- Verkaufsexposé der Häuser (undatiert)
- Grundlagenurkunde URNr. 882/2017 W vom 03.04.2017, mit Nachtrag URNr. 1127/2017 und URNr. 719/2018 W, jeweils ohne Plananlagen
- Baubeschreibung zur Grundlagenurkunde
- Dienstbarkeitsbestellung Feuerwehraufstellfläche URNr. 965/2016 W

vom Sachverständigen beschafft:

- Ortsplanausschnitt, Digitale Flurkarte, Luftbild
- Skizzen der Ortsbegehung
- Grundlagenurkunde URNr. 882/2017 W vom 03.04.2017, mit Nachtrag URNr. 1127/2017 jeweils mit Plananlagen (AG Fürstenfeldbruck, Grundbuchamt)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Gutachterausschuss Fürstenfeldbruck)
- Auskünfte zu Erschließungskosten und Kanalanschlusskosten (Stadt Fürstenfeldbruck, Bauamt)
- Fachliteratur wie angegeben

1.7 Besichtigung

Ortstermin am 19.07.2022,
Teilnehmer:

| | |
|-----------------|-------------------------------|
| [anonymisiert] | Vertreter der Gläubigerin |
| [anonymisiert] | Vertreter der Gläubigerin |
| [anonymisiert] | Mitarbeiterin der Schuldnerin |
| Herbert Schlatt | Sachverständiger |
| [anonymisiert] | Mitarbeiter SV-Büro Schlatt |

Beim Ortstermin konnte das Grundstück betreten werden und die Gebäude von innen besichtigt werden.

Abschluss der Ermittlungen und Recherchen:
Oktober 2022

1.8 Anmerkung

Am 01. Januar 2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Die in diesem Gutachten verwendeten Daten und Auswertungen stammen überwiegend aus der Zeit vor dem 01.01.2022 und sind zu früheren Stichtagen bzw. Perioden erhoben und ausgewertet worden, jeweils auf der Grundlage der damals üblichen Modelle und Verfahren.

Deshalb muss in diesen Fällen die Bewertung modellkonform zu den Auswertungen erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

§ 10 (2) ImmoWertV 2021,
Grundsatz der Modellkonformität:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

2. Objektdaten

2.1 Gesamtgrundstück

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Gemarkung Puch
bestehend aus den Einzelgrundstücken

| | |
|---|--------------------------|
| - Flst. 49/5 (Hausgrundstück DHH Nr. 1) | 244 m ² |
| - Flst. 49/6 (Hausgrundstück DHH Nr. 2) | 218 m ² |
| - Flst. 49/8 (Hausgrundstück DHH Nr. 5) | 435 m ² |
| - Flst. 49/10 (Hausgrundstück DHH Nr. 3) | 187 m ² |
| - Flst. 49/2 (Hausgrundstück DHH Nr. 6) | 361 m ² |
| - Flste. 49/11 u. -/12 (Hs.-Grdst. DHH Nr. 4) | 231 m ² |
| - Flst. 49/7, Verkehrsfläche, Weg | 37 m ² |
| - Flst. 49/9, Verkehrsfläche, Weg | 74 m ² |
| - Flste. 49/3 u. -/4, TG-Grundstück | <u>243 m²</u> |

Gesamtgröße 2.030 m²

Bebauung 6 Doppelhaushälften
und eine TG mit 12 Stellpl.,
jeweils im Rohbauzustand

2.2 Bebauung

2.2.1 DHH Nr. 1

Lage auf Grundstück Flst. 49/5
Anschrift Klosteranger 7 f
Bauweise Massivbau mit Satteldach
Geschosse KG, EG, DG
Bruttogrundfläche BGF ca. 230 m²

2.2.2 DHH Nr. 2

Lage auf Grundstück Flst. 49/6
Anschrift Klosteranger 7 e
Bauweise Massivbau mit Satteldach
Geschosse KG, EG, DG
Bruttogrundfläche BGF ca. 230 m²

2.2.3 DHH Nr. 3

Lage auf Grundstück Flst. 49/10
Anschrift Klosteranger 7 b
Bauweise Massivbau mit Satteldach
Geschosse KG, EG, OG, DG
Bruttogrundfläche BGF ca. 266 m²

- 2.2.4 DHH Nr. 4
- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| Lage auf Grundstück | Flst. 49/11 und 49/12 |
| Anschrift | Klosteranger 7 a |
| Bauweise | Massivbau mit Satteldach |
| Geschosse | KG, EG, OG, DG |
| Bruttogrundfläche BGF | ca. 276 m ² |
- 2.2.5 DHH Nr. 5
- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| Lage auf Grundstück | Flst. 49/8 |
| Anschrift | Klosteranger 7 d |
| Bauweise | Massivbau mit Satteldach |
| Geschosse | KG, EG, OG, DG |
| Bruttogrundfläche BGF | ca. 259 m ² |
- 2.2.6 DHH Nr. 6
- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| Lage auf Grundstück | Flst. 49/2 |
| Anschrift | Klosteranger 7 c |
| Bauweise | Massivbau mit Satteldach |
| Geschosse | KG, EG, OG, DG |
| Bruttogrundfläche BGF | ca. 266 m ² |
- 2.2.7 Tiefgarage
- | | |
|---|------------------------|
| Lage auf Grundstück | Flst. 49/3 und 49/4 |
| sowie unter den Haus- und Weggrundstücken | |
| Bauweise | Ortbetonbauweise |
| Bruttogrundfläche BGF | ca. 517 m ² |

3. Lagebeschreibung

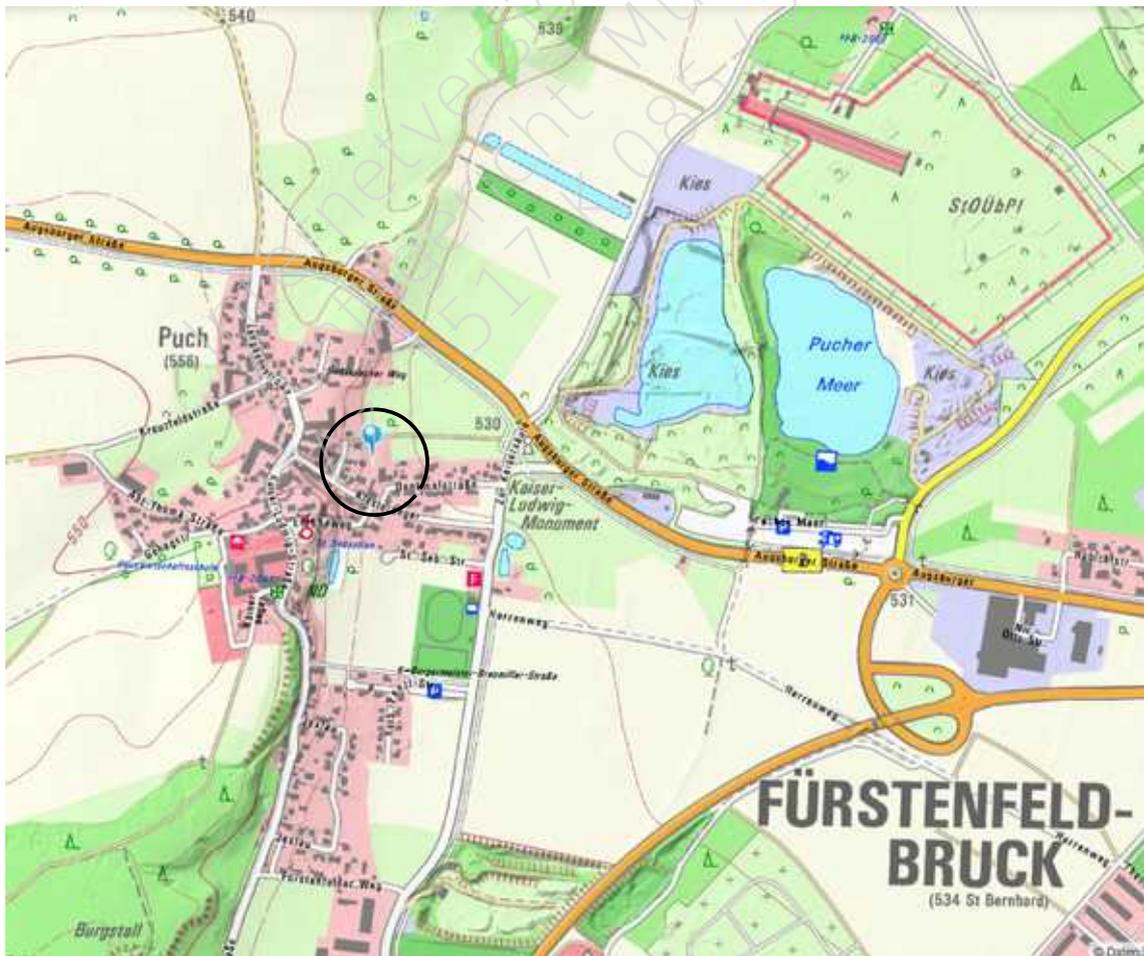
3.1 Geografische Lage

Übersichtsplan:



Detailausschnitt:
Grundstückslage

(Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)



© Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2 Fürstenfeldbruck - Puch

Fürstenfeldbruck ist eine große Kreisstadt mit ca. 38.066 Einwohnern (Stand 2019) im gleichnamigen Landkreis, sie liegt ca. 25 km nordwestlich von München und ca. 35 km südöstlich von Augsburg, im westlichen Oberbayern an der Grenze zum Regierungsbezirk Schwaben.

Nach München besteht S-Bahnanschluss.

Im Osten, im direkten Einzugsbereich von München befinden sich viele Hightech- und IT-Unternehmen, der Westen ist dagegen eher ländlich geprägt.

Fürstenfeldbruck verfügt über eine gute Infrastruktur, mehrere große Gewerbe- und Industriebetriebe, zahlreiche Behörden und öffentliche Einrichtungen sowie alle Schularten.

Der Ammersee und das Fünfseenland sind mit dem PKW in ca. 15 Min. zu erreichen. Mit dem Auto gelangt man über die A8 und B471, die A99 und B2 oder die A96 und B471 nach Fürstenfeldbruck.

Busse: In der Innenstadt verkehren mehrere Buslinien im 20-Minuten-Takt. Fahrten innerhalb des Stadtgebietes zählen als Kurzstrecke im Münchner Verkehrsverbund.

Der Ortsteil Puch befindet sich nordwestlich außerhalb von Fürstenfeldbruck und südlich der Augsburger Straße (B2). Puch konnte sich seine ländlich geprägte Struktur weitgehend bewahren. ¹

3.3 Grundstückslage

Das Gesamtgrundstück der Wohnanlage liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Fürstenfeldbruck im Ortsteil Puch, ca. 230 m südlich der B 2.

Die Straße Klosteranger verläuft von der Langbehn-/Kaiser-Ludwig-Straße in östliche Richtung bis zur Straße „Zur Kaisersäule“, als Ortsstraße ohne Durchgangsverkehr.

Das Grundstück der Wohnanlage liegt rückliegend auf der Nordseite des Klosterangers, nahe der Kreuzung mit der Denkmalstraße, aber ohne direkten Zugang von der Straße.

¹ vgl.: https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_ffb_strukturdaten.html

Die Erschließung erfolgt über das an der Straße gelegene Grundstück Flst. 49/1, Klosteranger 7 (Hotel Zum Untertwirt), und verläuft auf der Ostseite des Hauses Nr. 7 weiter bis zum trichterförmigen Nordende, wo auf ca. 8 m Breite das Flst. 49/4 (TG-Grundstück der Wohnanlage) anschließt.
(s.a. 4.1 Lageplan)

3.4 Verkehrslage

Individualverkehr:

| | |
|--|------------|
| zur Bundesstraße 2 | ca. 0,5 km |
| zur B 471 | ca. 1,4 km |
| zur A 8 und zur A 96 jeweils | ca. 14 km |
| zur A99 (Aubing-Lochhausen-Langwied) | ca. 20 km |
| von dort Zufahrt zu allen Autobahnen rund um München | |
| nach Fürstenfeldbruck (Stadtmitte) | ca. 3 km |
| nach München (Luftlinie) | ca. 28 km |

Anschluss an Öffentliche Verkehrsmittel:

Bushaltestelle Kaisersäule ca. 430 m
dort halten verschiedene Regionalbuslinien,
verkehren relativ selten,
Samstag, Sonntag und Feiertag kein Betrieb
zum S-Bahnhof Fürstenfeldbruck ca. 5 km
(S4 von Fürstenfeldbruck S-Bahnhof nach München
Marienplatz Fahrtzeit ca. 30 Minuten)

3.5 Wohnlage

Örtlich durchschnittliche Wohnlage, dörflich geprägt, mit einer Mischung aus Wohn- und Kleingewerbenutzung, teils auch noch landwirtschaftliche Nutzung, in Puch wenig örtliche Infrastruktur, kaum Einkaufsmöglichkeiten vor Ort,

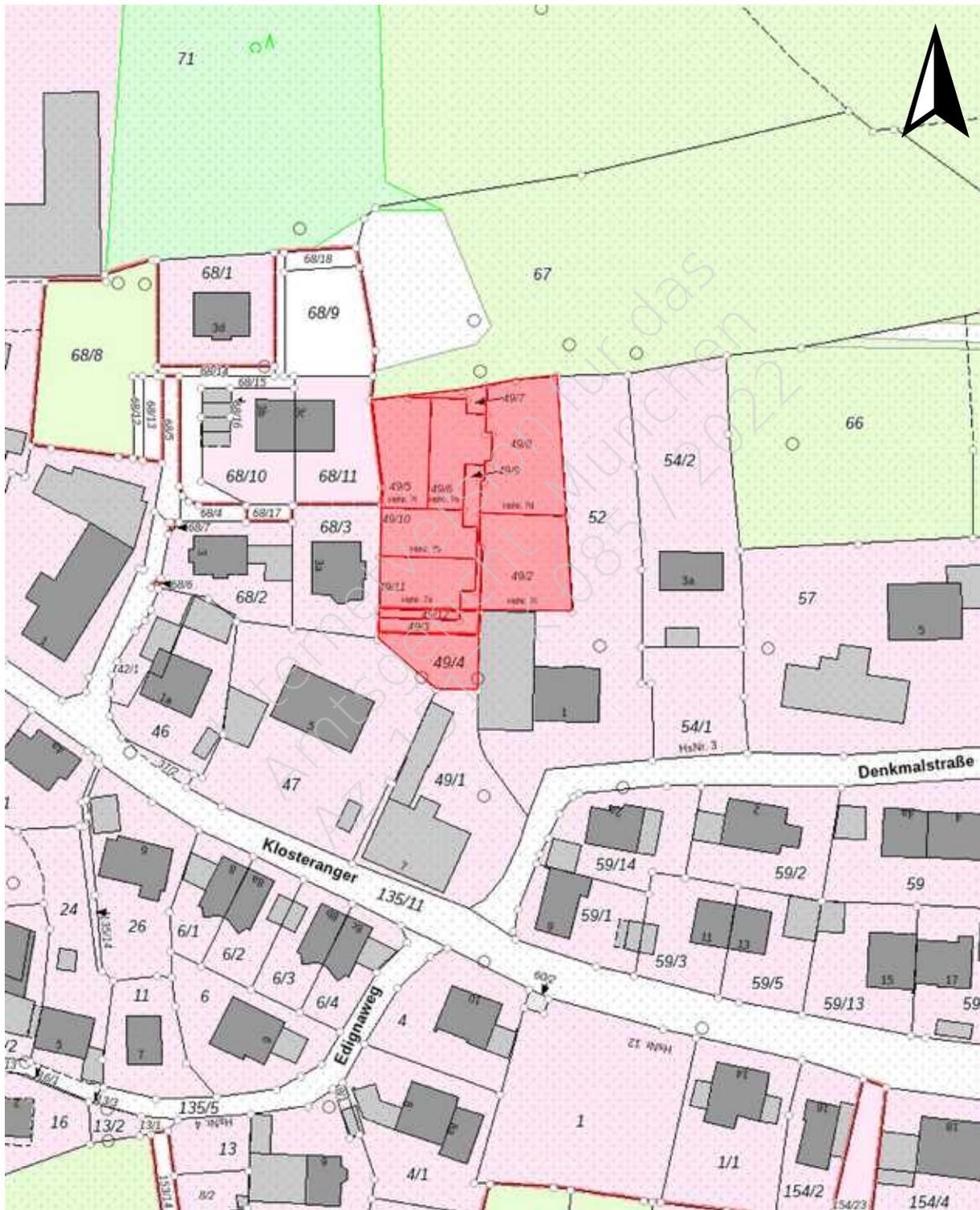
ab ca. 2 km Entfernung in Fürstenfeldbruck Einkaufsmöglichkeiten, Kinderkrippe, Grund- und Mittelschule, ebenfalls in FFB Realschule und zwei Gymnasien, berufliche Oberschule FOS/BOS, Ärzte und Krankenhaus, weitere Einkaufsmöglichkeiten, und kulturelle Angebote, gutes Angebot an Freizeitmöglichkeiten an den nahen umliegenden Seen (Ammersee, Wörthsee), dem Baggersee "Pucher Meer", Schwimmbad, Tennisplatz, Eisstadion, usw.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1 Digitale Flurkarte

Gesamtgrundstück rot hinterlegt

M.: ca. 1 : 1.250



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbild

(mit digitaler Flurkarte überlagert)

M.: ca. 1 : 1.250

Gesamtgrundstück gestrichelt umrandet



© Bayerische Vermessungsverwaltung

4.2 Erschließung

Das Gesamtgrundstück bzw. keines der einzelnen Grundstücke hat einen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche. Die einzige Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zum Gesamtgrundstück bzw. den einzelnen Grundstücken verläuft über das südliche Nachbargrundstück Flst. 49/1, dort entlang der ostseitigen Grenze bzw. entlang der Ostseite des Hauses Klosteranger 7 von bzw. zum Klosteranger.

Diese wegemäßige und versorgungstechnische Erschließung über ein fremdes Grundstück ist durch ein Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht am Grundstück Flst. 49/1 dinglich gesichert (s.a. 4.6 Rechte und Lasten).

Nach Auskunft der Stadt Fürstenfeldbruck - Bauamt - fallen keine Erschließungskosten und keine Straßenausbaukosten mehr an, die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Nach Auskunft der Stadt Fürstenfeldbruck - Abtlg. Abwasserentsorgung - wurde für das Bauvorhaben ein Kanalanschluss angemeldet, aber noch nicht hergestellt und nicht abgerechnet. Nach einer vorläufigen Berechnung dürften die noch anfallenden Anschlusskosten (ohne Herstellungskosten) unter Anrechnung der Geschossfläche des Altbestands etwa im mittleren fünfstelligen Bereich liegen.

4.3 Zuschnitt und Beschaffenheit

4.3.1 Topografie

Gesamt-Grundstücksfläche mit unregelmäßigem Zuschnitt, annähernd rechteckig, mit kleinem fünfeckigem Ansatz an der Südwestecke, Grundstücksbreite (Ost-West-Richt.) max.ca. 40 m, Grundstückstiefe (Nord-Süd-Richt.) max. ca. 62 m, Gesamt-Grundstücksgröße lt. Grundbuch 2.030 m².

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.

Das Gesamtgrundstück liegt in leichter Hanglage, die Höhendifferenz von der Westgrenze zur Ostgrenze beträgt ca. 2,5 m, nach Westen steigt das Gelände weiter an, nach Osten hin fällt es weiter leicht ab.

4.3.2 Untergrund

Im Jahr 2016 wurde von [anonymisiert] eine „Baufachliche Stellungnahme zur Gründung“ erstellt, auf der Basis von Rammsondierungen und Bohrungen mit anschließenden bodenmechanischen Laboruntersuchungen. Daraus wurden bautechnische Folgerungen und Empfehlungen erarbeitet, u.a. zur Gründungsbemessung, zu Bodenaustausch- und Drainagemassnahmen.

4.4 Bebauung

Das Gesamtgrundstück ist bebaut mit drei Doppelhäusern und einer dazwischen bzw. darunter liegenden Tiefgarage, alle Gebäude befinden sich zum Stichtag im Rohbauzustand.

Die vorhandene Bebauung ist - soweit nachvollziehbar - im Wesentlichen genehmigt. Zur Beschreibung der Gebäude siehe „5. Gebäudebeschreibungen“.

Zur Aufteilung des Gesamtgrundstücks passend zu den Doppelhaushälften und der Tiefgarage siehe „4.5 Aufteilung“.

4.5 Aufteilung

Passend zu den sechs Doppelhaushälften wurde das Gesamtgrundstück in sechs Hausgrundstücke und zwei Wegegrundstücke aufgeteilt und die Tiefgarage (bzw. das TG-Grundstück) wurde in Miteigentumsanteile und Teileigentumseinheiten aufgeteilt.

4.5.1 Gesamtgrundstück in Einzelgrundstücke

Das ehemalige Grundstück Flst. 49/2 (alt) war früher mit einem größeren Einfamilienhaus bebaut, nach dessen Abbruch und der Planung bzw. Genehmigung von sechs Doppelhaushälften auf diesem Grundstück wurde es in sechs einzelne Hausgrundstücke und zwei Wegegrundstücke aufgeteilt (siehe 4.1 Digitale Flurkarte).

Diese neuen acht Einzelgrundstücke stellen die **Bewertungsobjekte gem. Ziff. 1.3.1 bis 1.3.8** dieses Gutachtens dar.

4.5.2 Tiefgaragengrundstück in Teileigentumseinheiten

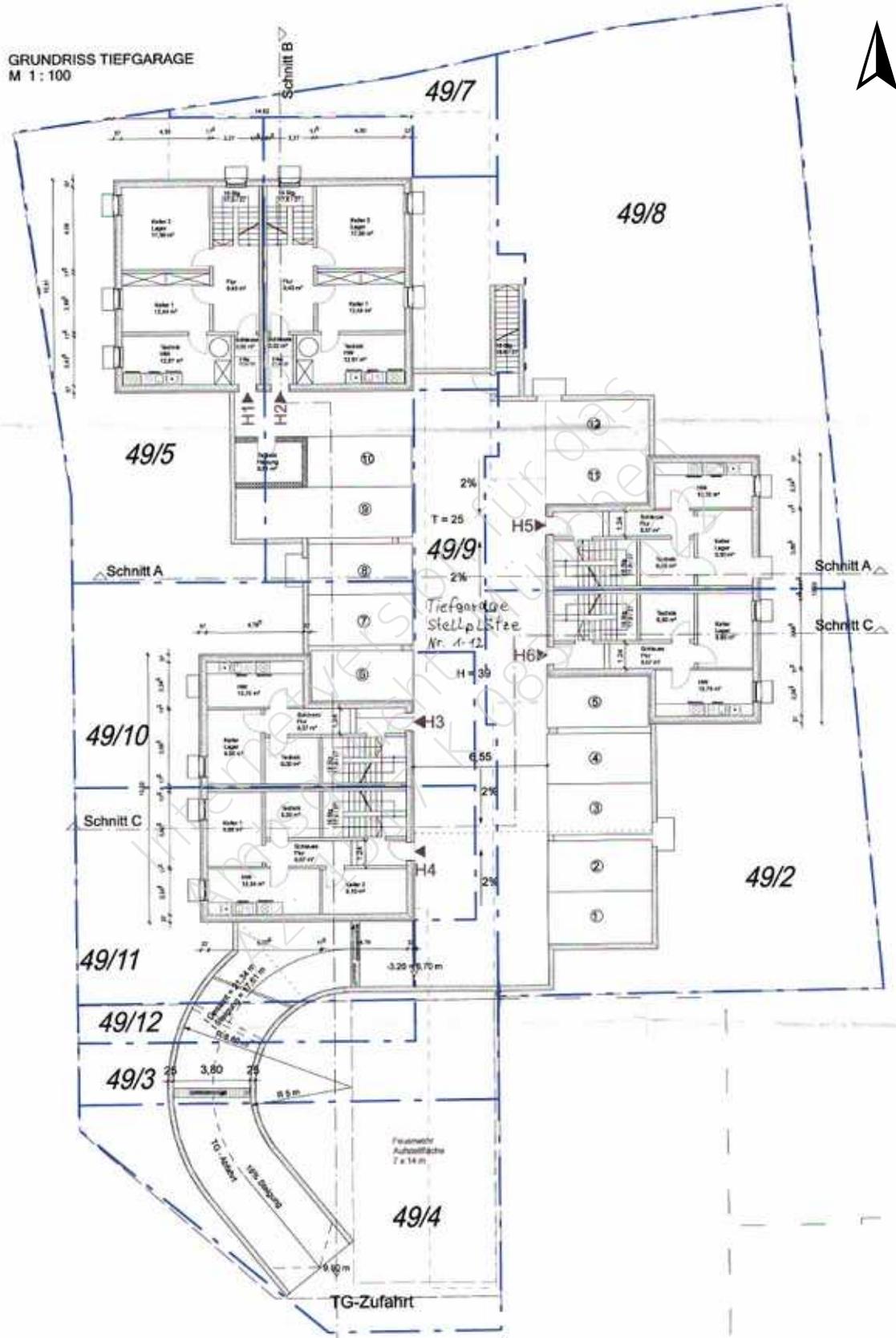
Der fünfeckige Nordteil des südlichen Nachbargrundstücks Flst. 49/1 (alt) wurde als neue Flste. 49/3 und 49/4 herausgemessen und zu einem Grundstück vereint. Auf diesem neuen Grundstück Flste. 49/3 und 49/4 liegt die Tiefgarageneinfahrt und die geplante Einfahrtsrampe sowie der Zugang bzw. Durchgang zu den Haus- und Wege-Grundstücken der Wohnanlage (s. 4.5.1).

Das Grundstück Flste. 49/3 und 49/4 wurde mit Bewilligung vom 13.04.2017 in 12 Miteigentums- bzw. Sondereigentumseinheiten (TG-Stellplätze Nr. 1 bis 12) aufgeteilt. Dabei liegt auf dem Grundstück Flst. 49/3 und 49/4 nur die TG-Abfahrtsrampe, die eigentliche Tiefgarage (mit der Fahrgasse, den 12 TG-Stellplätzen und dem Technikraum) liegt unter den Haus- und Wegegrundstücken gem. 4.5.1.

Diese 12 Miteigentums- bzw. SE-Anteile stellen die **Bewertungsobjekte gem. Ziff. 1.3.9 bis 1.3.20** dieses Gutachtens dar.

4.5.3 Aufteilungsplan Grundstücke und Tiefgarage

ohne Maßstab



Dieser Planausschnitt stammt aus dem Aufteilungsplan Tiefgarage (1. Änderungsbescheinigung vom 13.03.2018), dargestellt sind die Stellplatznummerierungen und die Grundstücksbezeichnungen und -grenzen (blau strichpunktiert).

Daraus sind die komplexen Teilungs- und Über- und Unterbausituationen zu erkennen, die eine Regelung im Grundbuch mit einer Fülle von wechselseitigen Rechten und Dienstbarkeiten erforderlich machen.

4.6 Rechte und Lasten

Zur Regelung der Erschließung, der Ver- und Entsorgung, der Über- und Unterbauten, der Abstandsflächen usw. wurde ein komplexes Regelungswerk begründet, das im Wesentlichen in den Urkunden URNr. 882/2017 W und 1127/2017 W dargestellt ist. Auf diese Urkunden wird verwiesen.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren soll auftragsgemäß grundsätzlich für den lastenfreien Zustand erfolgen, d.h. die im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Lasten und Beschränkungen sollen hier auftragsgemäß unberücksichtigt bleiben.

Da die gesamte Anlage bzw. alle Haus- und Wegegrundstücke sowie die Tiefgarage intensiv miteinander sowohl rechtlich als auch technisch und wirtschaftlich verbunden sind und die gesamte Anlage ohne die wechselseitigen Rechte und Dienstbarkeiten nicht baubar und nicht funktionsfähig wäre, werden die wichtigsten Regelungen hier zur Information und Übersicht kurz dargestellt.

Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie stellt keine juristische Beurteilung dar, auf die den Regelungen zugrunde liegenden Bewilligungen wird ausdrücklich verwiesen.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird der Stand der Rechte und Lasten nicht für jede Einheit bzw. jedes Grundbuchblatt separat dargestellt, sondern hier beispielhaft an den Eintragungen im Grundbuch von Puch, Blatt 611 (das umfasst die Haus-Grundstücke Flste. 49/2, 49/5, 49/6, 49/8 und 49/10 bzw. Klosteranger 7 b bis 7 f und die beiden Weggrundstücke Flste. 49/7 und 49/9).

Grundbuch von Puch, Blatt 611

Bestandsverzeichnis Einlegebogen 2

(Darstellung hier nur als Grundlage für die Bezüge bzw. Verweise in Abtlg. II)

| Amtsgericht | | Fürstenfeldbruck | | Einlegebogen | | |
|--------------------------|-----------------------------------|---|--|---------------------|----|----------------|
| Grundbuch von | | Puch | | 2 | | |
| | | Blatt 611 | | Bestandsverzeichnis | | |
| Lfd. Nr. der Grundstücke | Beherrige lfd. Nr. d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | Größe | | |
| | | Gemarkung Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | ha | a | m ² |
| | | a/b | c | 4 | | |
| 1 | 2 | 3 | | 4 | | |
| | 6 | 49/11 | Klosteranger 7a, Gebäude- und Freifläche | | 1 | 98 |
| 8 | 7 | 49/2 | Klosteranger 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, Gebäude- und Freifläche | | 17 | 54 |
| 9 | 7 | 49/5 | Klosteranger 7f, Gebäude- und Freifläche | | 2 | 44 |
| 10 | 7 | 49/6 | Klosteranger 7e, Gebäude- und Freifläche | | 2 | 18 |
| 11 | 7 | 49/7 | Nähe Klosteranger, Gebäude- und Freifläche | | | 37 |
| 12 | 7 | 49/8 | Klosteranger 7d, Gebäude- und Freifläche | | 4 | 35 |
| 13 | 7 | 49/9 | Nähe Klosteranger, Gebäude- und Freifläche | | | 74 |
| 14 | 7 | 49/10 | Klosteranger 7b, Gebäude- und Freifläche | | 1 | 87 |
| 15 | 7 | 49/11 | Klosteranger 7a, Gebäude- und Freifläche | | 1 | 98 |
| 16 | 8 | 49/2 | Klosteranger 7c, Gebäude- und Freifläche | | 3 | 61 |

4.6.1 Rechte für die Grundstücke

Neben den wechselseitigen Rechten, die sich aus den verschiedenen Grunddienstbarkeiten unter 4.6.2 ergeben, sind insbesondere

- die Geh- und Fahrtrechte
- und das Ver- und Entsorgungsleitungsrecht

am Grundstück Flst. 49/1 wichtig für das Bewertungsobjekt bzw. die Bewertungsgrundstücke.

Dazu wird auf die Eintragungen auf Blatt 611 im Bestandsverzeichnis verwiesen (Herschvermerke, lfd. Nrn. 4 und 5):

| Amtsgericht | | Fürstenfeldbruck | | Band 12 Blatt 611 | | Bestandsverzeichnis | | Einlegebogen |
|--------------------------|-----------------------------------|---|---|-------------------|----|---------------------|--|--------------|
| Grundbuch von | | Puch | | | | | | 1 |
| Lfd. Nr. der Grundstücke | Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | Größe | | | | |
| | | Gemarkung Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | ha | a | qm | | |
| 1 | 2 | a/b | c | 4 | | | | |
| 1 | - | 49/1 | Puch HaNr. 7, Wohnhaus mit Gastwirtschaft, Wirtschaftsgebäude, Hofraum, Gartenland Brucker Str. 7 und 7 a, Wohnhaus mit Gästehaus, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten | - | 29 | 60 | | |
| 2 | 1 | 49/2 | Klosteranger 7 a, Gebäude- und Fraifläche | 00 | 17 | 54 | | |
| 3/zu 2 | - | Abstandsflächenrecht an dem Grundstück Flst. 49/1, eingetragen im Grundbuch von Puch Blatt 692, Abt. II Nr. 18 | | | | | | |
| 4/zu 2 | - | Geh- und Fahrtrecht an dem Grundstück Flst. 49/1, eingetragen im Grundbuch von Puch Blatt 692, Abt. II Nr. 20 | | | | | | |
| 5/zu 2 | - | Ver- und Entsorgungsleitungsrecht an dem Grundstück Flst. 49/1, eingetragen im Grundbuch von Puch Blatt 692, Abt. II Nr. 20 | | | | | | |

Nächste Seite:

Auszug aus der Bewilligung der o.a. Rechte

XV.

Geh- und Fahrtrecht,

Ver- und Entsorgungsleitungsrecht

Die Vertragsteile vereinbaren folgendes, wobei Flurstück 49/1 als „dienendes Grundstück“ und Flurstück 49/2 als „herrschendes Grundstück“ bezeichnet werden: Dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks wird das Recht eingeräumt,

- a) zu jeder Tages- und Nachtzeit über das dienende Grundstück zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren und
- b) alle zur Versorgung und Entsorgung des herrschenden Grundstücks dienlichen Leitungen, insbesondere für Wasser, Abwasser, Gas und Strom, Telefon und Telekommunikation in das dienende Grundstück einzulegen, dort zu belassen und zu benützen, Instand zu halten und zu erneuern.

Zur Ausübung des Leitungsrechts ist der Eigentümer des herrschenden Grundstücks berechtigt, das dienende Grundstück zu betreten, aufzugraben oder durch Dritte

betreten oder aufgraben zu lassen. Der vorherige Zustand ist unverzüglich auf Kosten des Berechtigten wiederherzustellen.

Die Ausübung dieser Rechte ist beschränkt auf die in dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan mit ... Farbe gekennzeichneten Teilfläche.

Auf den Lageplan wird verwiesen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist berechtigt, die betroffene Teilfläche in gleicher Weise mitzubedenutzen.

Die Rechte dürfen ausgeübt werden für alle gegenwärtigen und künftigen Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks, auch wenn die Nutzung des herrschenden Grundstücks künftig geändert werden sollte.

Die Kosten der Unterhaltung und Instandsetzung der Wegefläche und die Verkehrssicherungspflicht übernehmen der Eigentümer des herrschenden Grundstücks und der Eigentümer des dienenden Grundstücks je zur Hälfte.

Die Kosten der Anlegung, Unterhaltung und Instandsetzung der Leitungen trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks alleine. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist verpflichtet, Schadenersatz für alle Schäden, die durch Ausübung der Leitungsrechte auch unverschuldet entstehen, zu leisten.

Lageplanskizze
zum Geh- u. Fahrtrecht,
Ver- und Entsorgungsleitungsrecht

verkleinert, ohne Maßstab



4.6.2 Rechte und Lasten an den Grundstücken

Beispiel: Blatt 611, Abteilung II

| | | | | | |
|------------------------------|---|---------------------------|-----------|------------------|-------------------|
| Amtsgericht Grundbuch von | | Fürstenfeldbruck Puch | Blatt 611 | Zweite Abteilung | Einlegebogen 2 |
| Lfd. Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen | | | |
| 1 | 2 | 3 | | | |

lfd. Nrn. 1 - 9: gelöscht

| | | |
|----|--------------------|--|
| 10 | 8,9,10,11,12,13,14 | Grunddienstbarkeit (Unterbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 12 in Blatt 692 Flurstücke 49/3 und 49/4; gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; Gleichrang mit Abt. II/11; Rang vor Abt. III/17; eingetragen am 14.09.2017. Schmidt |
| 11 | 8,9,10,11,12,13,14 | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterbaurecht) für Stadt Fürstenfeldbruck ; gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; Gleichrang mit Abt. II/10; Rang vor Abt. III/17; eingetragen am 14.09.2017. Schmidt |
| 12 | 14 | Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungs- und -anlagenrecht für Wasser und Abwasser) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 9 (Flst. 49/5) und BVNr. 10 (Flst. 49/6) in Blatt 611; als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; Gleichrang mit Abt. II/13; Rang vor Abt. III/17; eingetragen am 14.09.2017. Schmidt |
| 13 | 14 | Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungs- und -anlagenrecht für Regenwasser) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 13 in Blatt 692 (Flste. 49/11 und 49/12); gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; Gleichrang mit Abt. II/12; Rang vor Abt. III/17; eingetragen am 14.09.2017. Schmidt |
| 14 | 9 | Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungs- und -anlagenrecht für Wasser und Abwasser) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 10 in Blatt 611 Flurstück 49/6; gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; Rang vor Abt. III/17; eingetragen am 14.09.2017. |

Fortsetzung:

| | | |
|----|-------|---|
| 15 | 8 | Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungs- und -anlagenrecht für Wasser und Abwasser) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 12 in Blatt 611 Flurstück 49/8; gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; Rang vor Abt. III/17; eingetragen am 14.09.2017. Schmidt |
| 16 | 10 | Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungs- und -anlagenrecht für Regenwasser) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 9 in Blatt 611 Flurstück 49/5; gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; Rang vor Abt. III/17; eingetragen am 14.09.2017. Schmidt |
| 17 | 11,13 | Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 8 (Flst. 49/2), BVNr. 9 (Flst. 49/5), BVNr. 10 (Flst. 49/6), BVNr. 12 (Flst. 49/8) BVNr. 14 (Flst. 49/10) in Blatt 611 und BVNr. 13 (Flste. 49/11 und 49/12) in Blatt 692; als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; im Gleichrang untereinander; Rang vor Abt. III/17; eingetragen am 14.09.2017. Schmidt |
| 18 | 14 | Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 8 (Flst. 49/2), BVNr. 9 (Flst. 49/5), BVNr. 10 (Flst. 49/6), BVNr. 11 (Flst. 49/7), BVNr. 12 (Flst. 49/8), BVNr. 13 (Flst. 49/9) in Blatt 611 und BVNr. 13 (Flste. 49/11 und 49/12) in Blatt 692; als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; im Gleichrang untereinander; Rang vor Abt. III/17; eingetragen am 14.09.2017. |
| 19 | 10 | Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 8 (Flst. 49/2), BVNr. 9 (Flst. 49/5), BVNr. 11 (Flst. 49/7), BVNr. 12 (Flst. 49/8), BVNr. 13 (Flst. 49/9), BVNr. 14 (Flst. 49/10) in Blatt 611 und BVNr. 13 (Flste. 49/11 und 49/12) in Blatt 692; als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; im Gleichrang untereinander; Rang vor Abt. III/17; eingetragen am 14.09.2017. |

lfd. Nrn. 20 - 21: gelöscht

lfd. Nrn. 22 - 25 Auflassungsvormerkungen,
betr. BV lfd. Nrn. 10, 11, 13, 14, 16

lfd. Nr. 26: gelöscht

Fortsetzung:

| | | |
|----|-----------------|---|
| 27 | 4,5,9-14, 16 | Verfügungen des Eigentümers bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters, § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. InsO (Amtsgericht München Abteilung für Insolvenzsachen, AZ: 1511 IN 2340/21); eingetragen am 24.09.2021. Schmidt |
| 28 | 9-14,16 | Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht München Az: 1511 IN 2340/21); eingetragen am 23.02.2022. Wild |
| 29 | 9-14,16 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 85/22); eingetragen am 13.04.2022. Frey |

Abteilung III,
Anmerkung:

Die Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

Kurze Beschreibung des Inhalts der Rechte bzw. Dienstbarkeiten

Auszüge aus der Grundlagenurkunde
URNr. 882/2017 W,
dem 1. Nachtrag dazu URNr. 1127/2017 W
und dem 2. Nachtrag dazu URNr. 719/2018 W.
Die Angaben und Ausschnitte sind ohne Gewähr und dienen nur zur groben Übersicht über die Regelungen, auf die Bewilligungsurkunden wird ausdrücklich verwiesen.

Geh- und Fahrrecht und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht

Für die jeweiligen Eigentümer der mit „Haus 1“ bis „Haus 6“ bezeichneten Grundstücke als Gesamtberechtigte ist bestellt

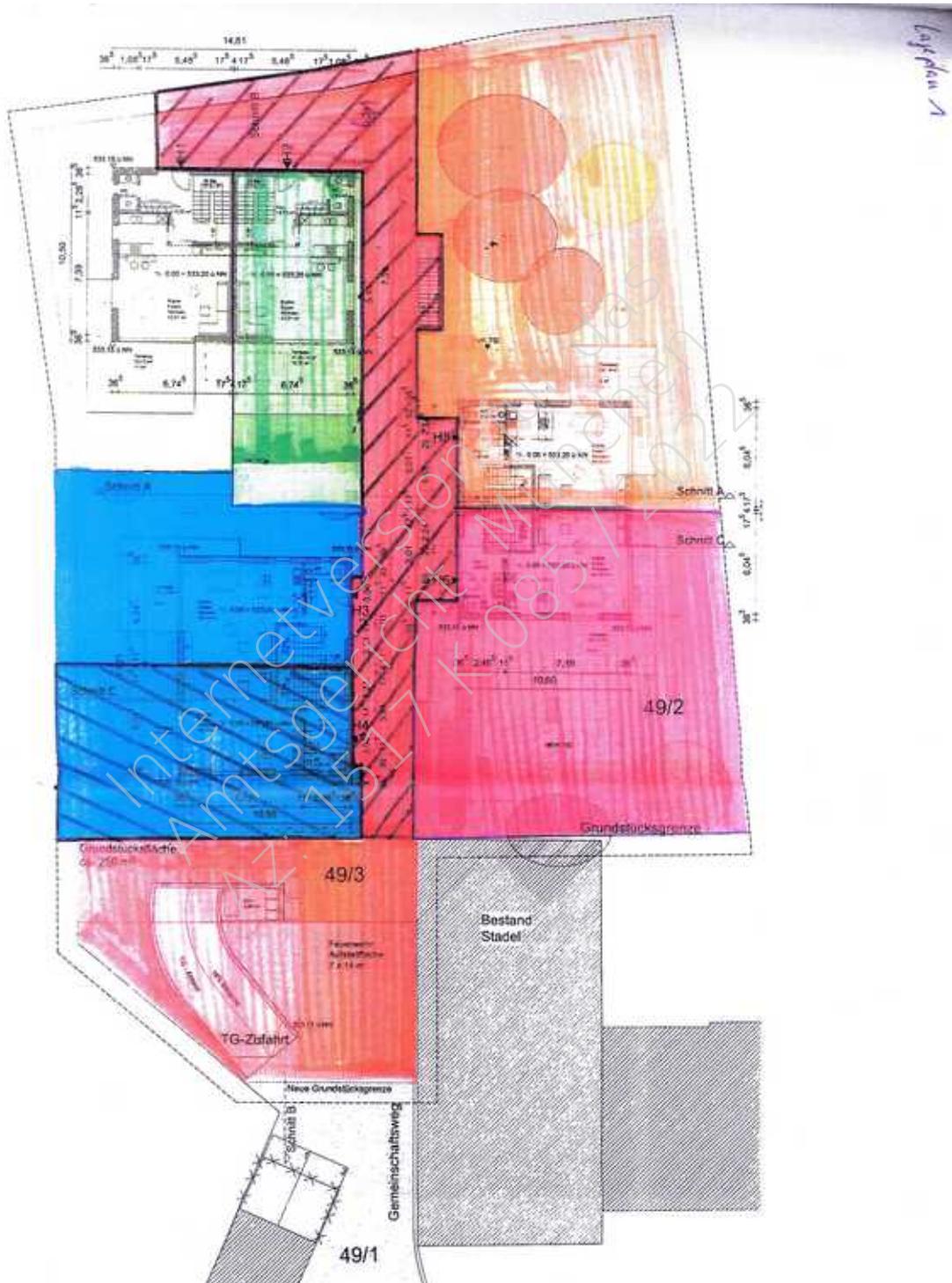
- ein Geh- und Fahrrecht
- das Recht, alle Ver- und Entsorgungsleitungen, z.B. für Strom und Medienversorgung, in die genannte Wegefläche einzulegen, diese Leitungen zu benützen, instand zu halten und zu erneuern

Der Verlauf der mit den vorstehenden Dienstbarkeiten belasteten Grundstücke ergibt sich aus dem **Lageplan 1** (Anlage gem. Teil B § 1 der Vorurkunde) und ist dort schraffiert mit rotem Grund gekennzeichnet (Wegefläche).

Lageplan 1

zum Geh- und Fahrtrecht
und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht

verkleinert, ohne Maßstab



Unterbaurecht für Tiefgarage und Verzicht auf Überbaurente

Nach Teilung der Grundstücke Flst. 49/2 (alt) und Flst. 49/3 befindet sich die zu errichtende Tiefgarage unter den mit „Haus 1“ bis „Haus 6“ und „Weg“ bezeichneten Grundstücken.

An diesen Grundstücken ist für den jeweiligen Eigentümer des vereinigten Grundstücks Flst. 49/3 und 49/4 (TG-Grundstück) eingetragen

„das Recht ein, die Tiefgarage einschließlich aller Nebenbauten (Zugang zu den jeweils angrenzenden Häusern, Luftschächte, Treppen, etc.) samt den Anbau an die auf den Grundstücken befindlichen Wohnhäuser auf Dauer zu belassen. ...“

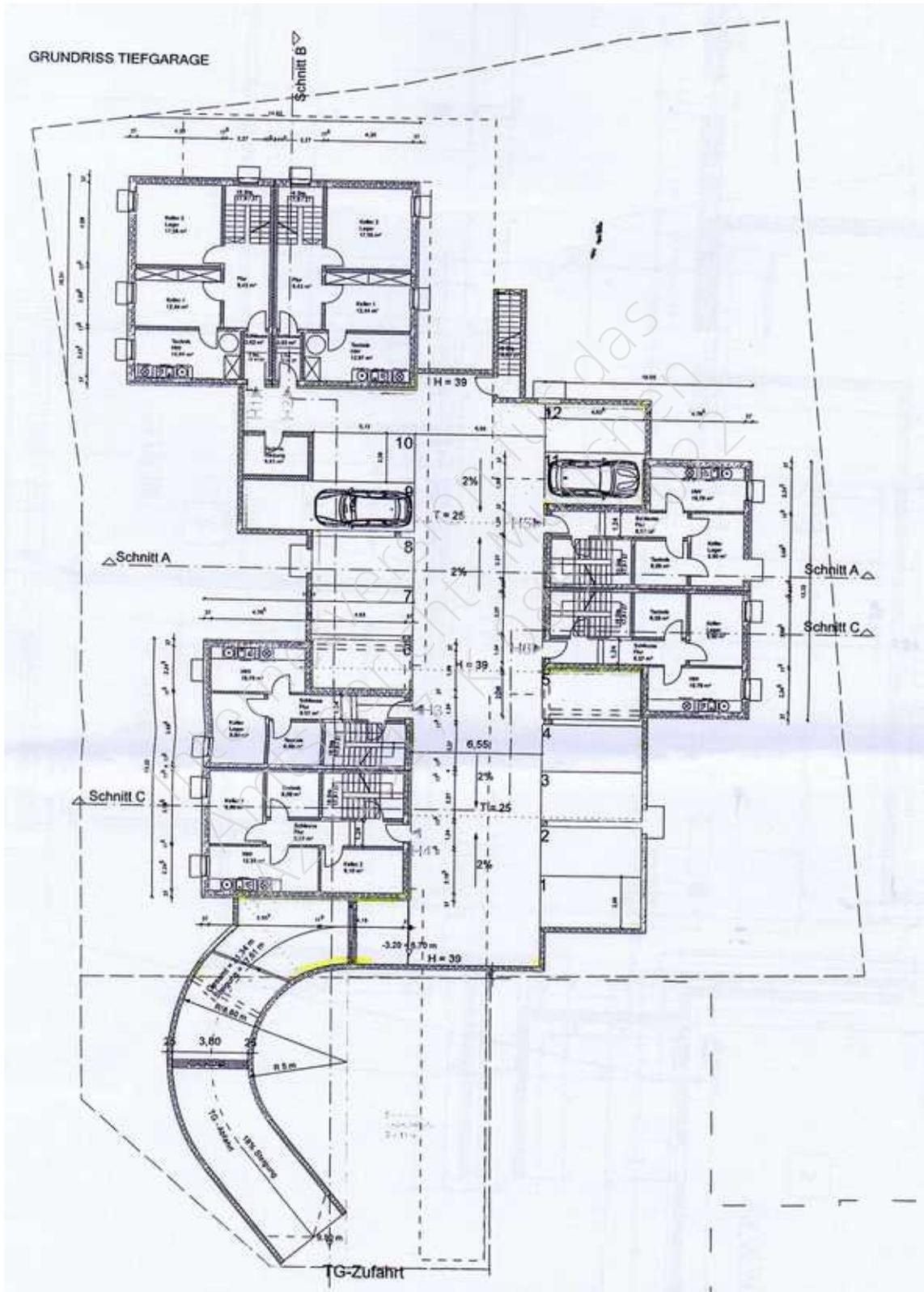
Der Eigentümer des dienenden Grundstücks verzichtet bezogen auf die Hausgrundstücke für sich und seine Rechtsnachfolger vorsorglich auf eine Unterbaurente gem. § 912 BGB. ...“

Die mit der Tiefgarage samt Trafostation (Stromverteilung zu den einzelnen Doppelhaushälften) unterbaute Fläche ist im beiliegenden **Lageplan 3** gelb umrandet eingezeichnet.

Lageplan 3

Unterbaurecht für Tiefgarage und Verzicht auf Überbaurente

verkleinert, ohne Maßstab



Stromversorgungsrechte

Am Grundstück Flst. 49/3 und 49/4 ist eine Dienstbarkeit eingetragen für die jeweiligen Eigentümer der Hausgrundstücke 1 bis 6 als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB mit dem Recht „eine Trafostation zur Stromversorgung der ... zu errichtenden Häuser 1 bis 6 und die entsprechenden (Strom-)Leitungen einzurichten und auf Dauer zu unterhalten, zu benützen, instandzuhalten und zu erneuern.“

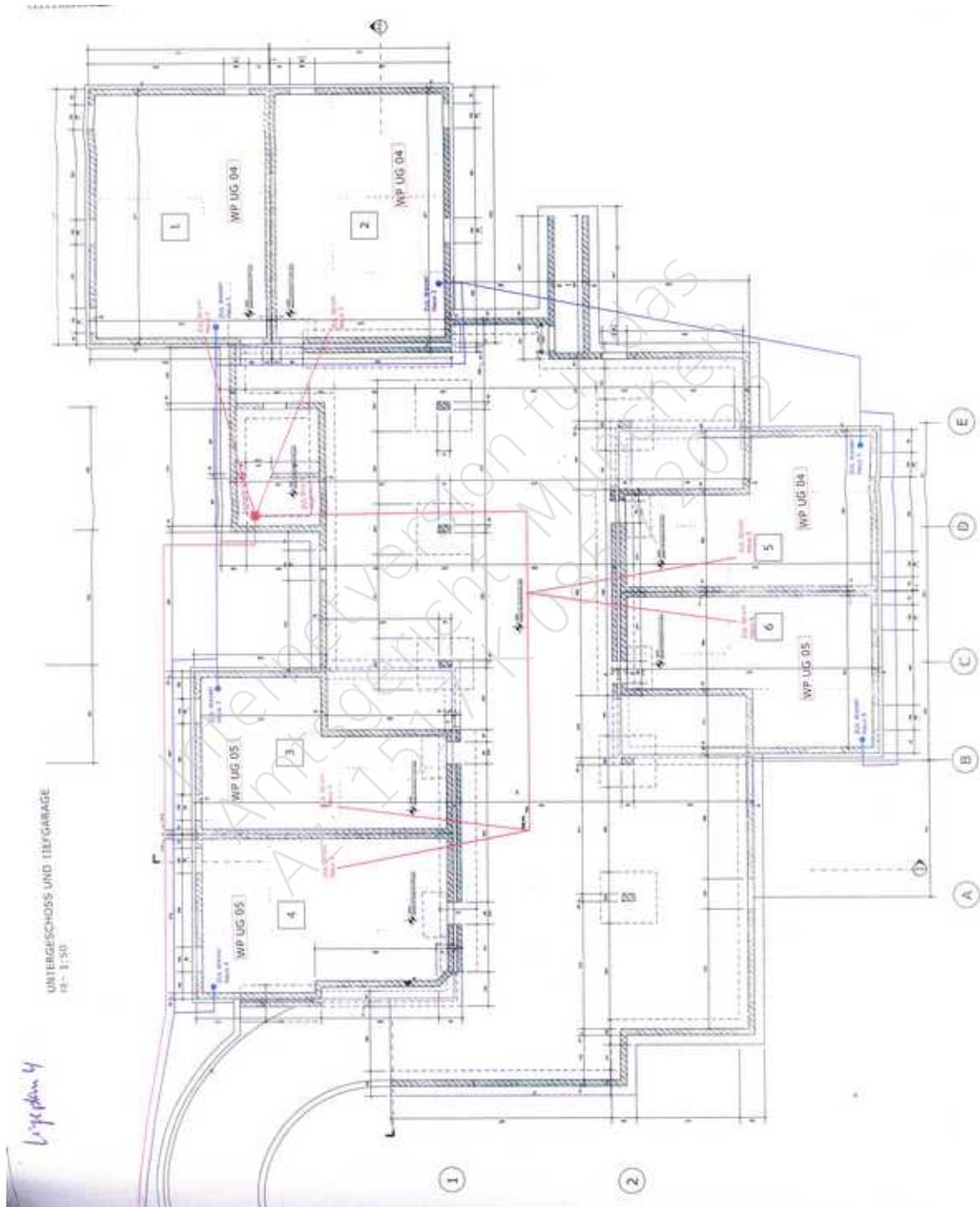
Für die jeweiligen Eigentümer der Hausgrundstücke 1 bis 6 ist als Recht eingetragen „eine zur „Zentrale Strom“ führende Stromleitung zu errichten und auf Dauer zu unterhalten, zu benützen, instandzuhalten und zu erneuern.“

Der Verlauf der Leitungen ist im beiliegenden **Lageplan 4** rot markiert. (Dazu wurde festgestellt, dass die Stromleitungen innerhalb der Tiefgarage an der Decke über Putz verlegt werden.)

Lageplan 4

Stromversorgungsrechte

verkleinert, ohne Maßstab



Ver- und Entsorgungsleitungsrecht (Wasser, Abwasser, Regenwasser)

An den jeweils betroffenen Grundstücken wurden für die jeweiligen Eigentümer der anderen betroffenen Hausgrundstücke eingetragen

„das Recht, alle Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen für Wasser und Abwasser einzulegen, diese Leitungen zu benutzen, instandzuhalten und zu erneuern.

Der Verlauf der Leitungen ist in dem beigefügten **Lageplan 5** grün (Frischwasser), rotbraun (Abwasser) und blau (Dachflächen- bzw. Regenwasser) eingezeichnet.“

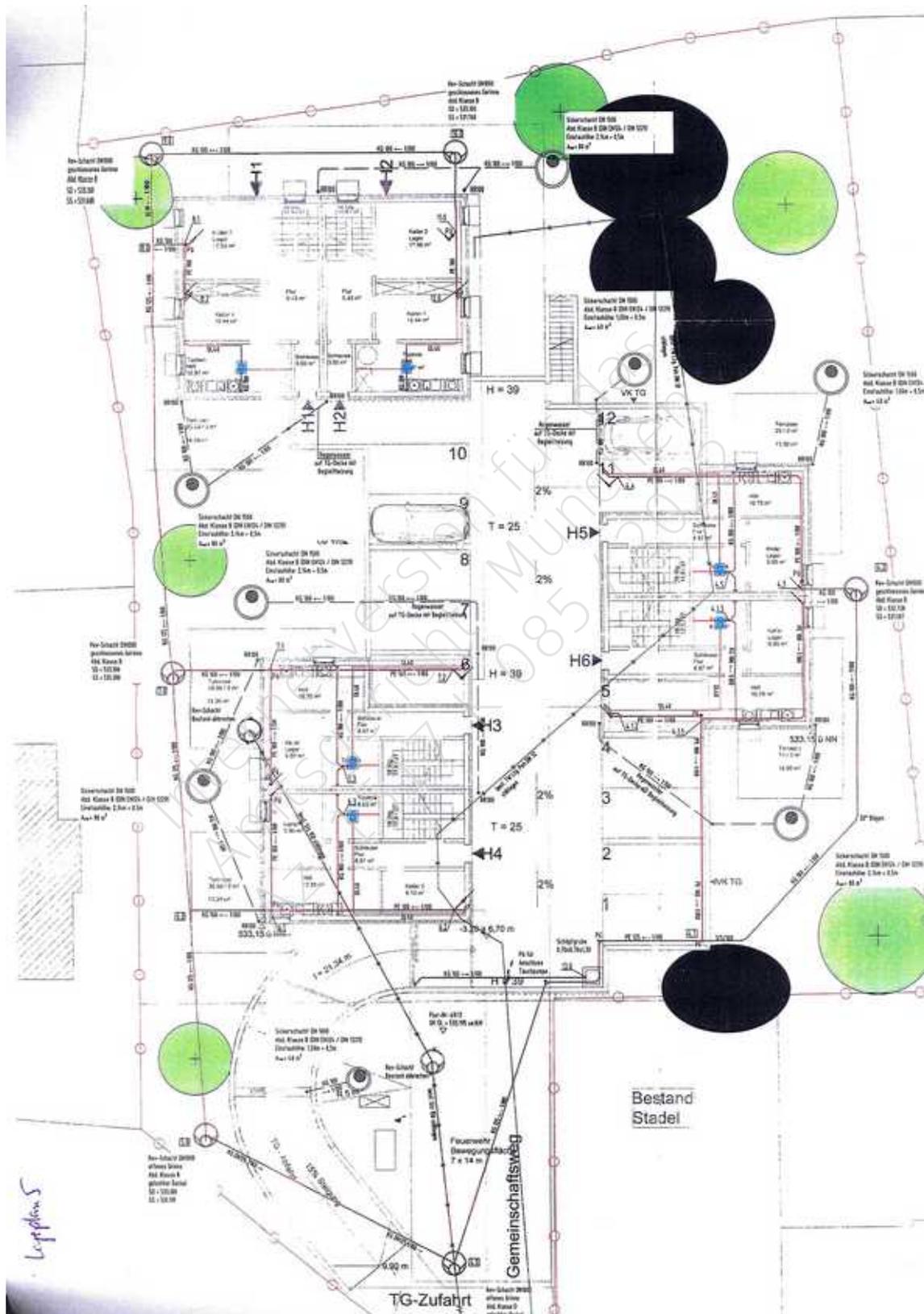
Die Ausübung beschränkt sich auf einen jeweils 0,5 m breiten Streifen rechts und links entlang der im Lageplan eingezeichneten Leitungen.

Internetversion des
Amtsgericht München
AZ: 1517 K 085 / 202

Lageplan 5

Wasser- und Abwasserleitungsrechte

verkleinert, ohne Maßstab



5. Gebäudebeschreibungen

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf die vorhandenen Pläne und die Eindrucksbesichtigung beim Ortstermin, sie gibt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wieder und bezieht sich auf dominierende bzw. wertrelevante Ausstattungen und Ausführungen, teils können Abweichungen vorliegen.

Die Flächenangabe in den Planunterlagen wurde nur auf Plausibilität überprüft.

5.1 Gesamtanlage allgemein

Laut Planung und Baugenehmigungsbescheid soll auf dem Gesamtgrundstück eine Wohnanlage mit drei Doppelhäusern und einer Tiefgarage errichtet werden. Der Baugenehmigungsbescheid ist datiert vom 01.06.2016.

Im Verlauf des Jahres 2019 blieb das Bauvorhaben offensichtlich stecken, die Häuser sind im erweiterten Rohbauzustand hergestellt, die Tiefgarage im Rohbau, mit den Außenanlagen wurde noch nicht begonnen.

(s.a. 5.2 Einzelbeschreibungen der Häuser)

Nach dem Stop der Bauarbeiten wurden die Häuser gegen weitere Witterungseinflüsse und unbefugtes Betreten gesichert und die Baustelle am südlichen Zugang (Grenze zu Flst. 49/1) mit einem Bauzaun abgesperrt.

Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich auf den Bautenstand beim Ortstermin bzw. den Bewertungsstichtag 19.07.2022.

Die Grundrisse und Schnitte sind den genehmigten Bauplänen vom 01.06.2016 entnommen (Darstellung verkleinert, ohne Maßstab).

Grundriss

Erdgeschoss

verkleinert, o.M.



Grundriss

1. Obergeschoss

verkleinert, o.M.

(bzw. DG bei Haus 1 und 2)

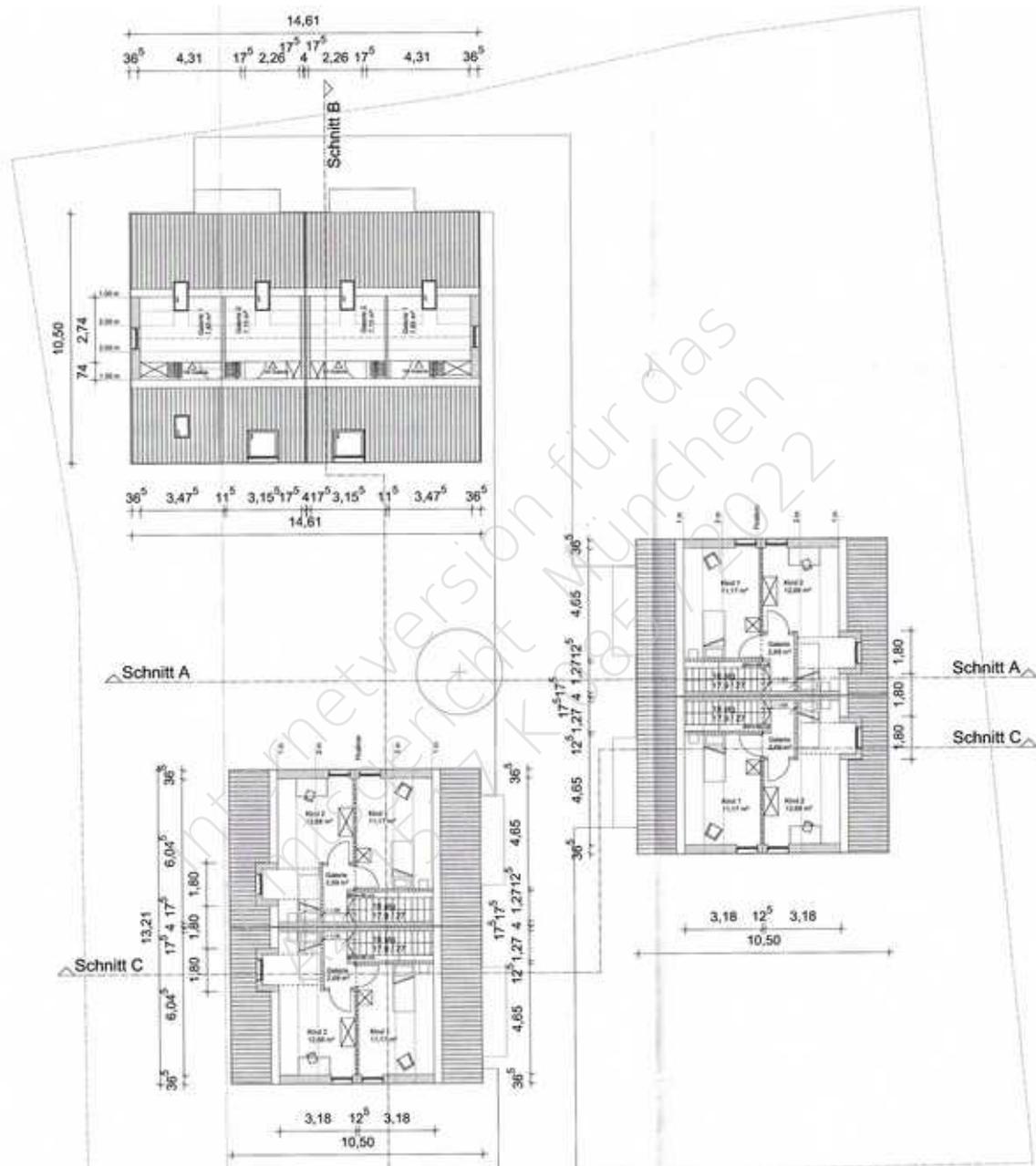


Grundriss

2. Obergeschoss (DG)

verkleinert, o.M.

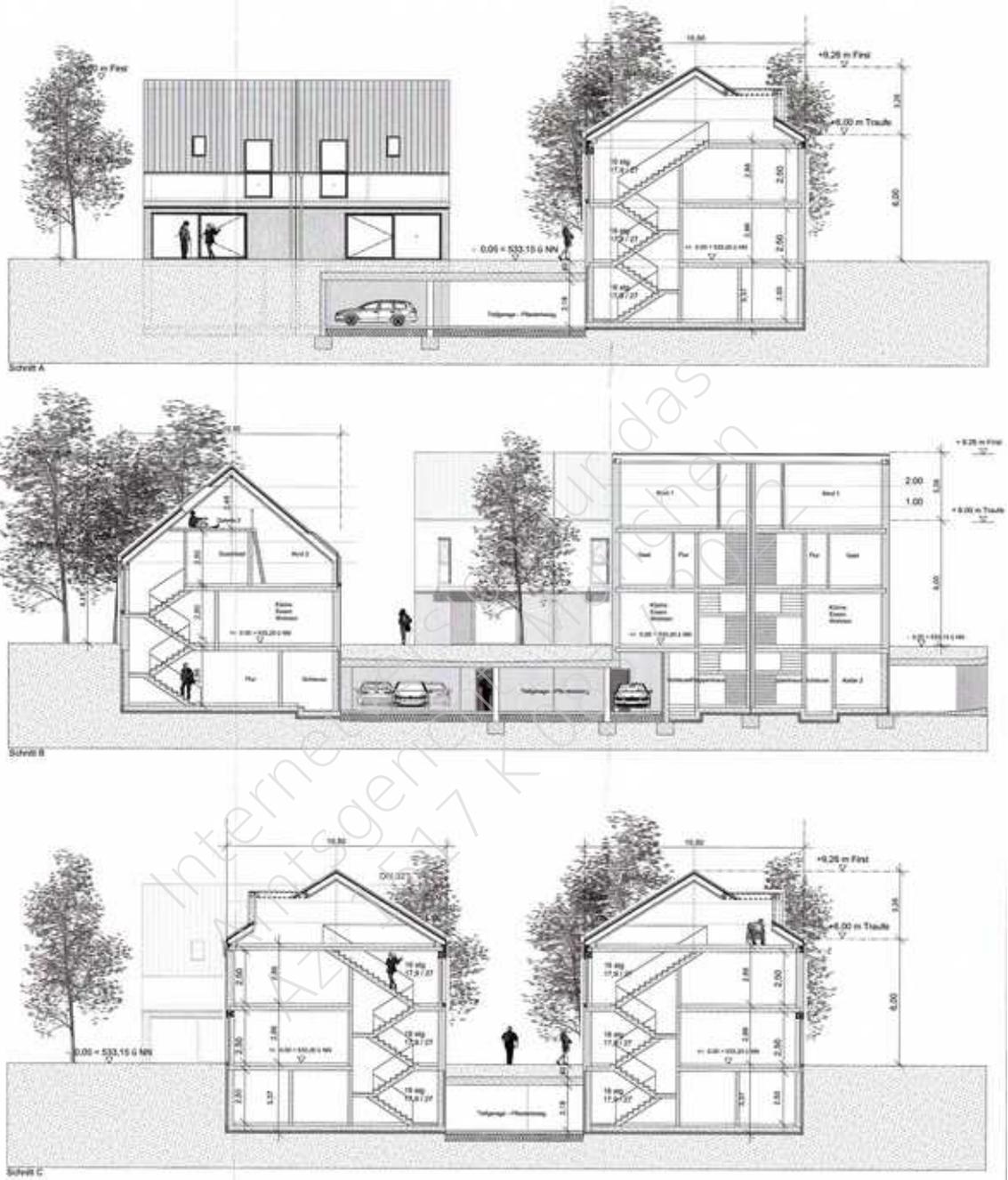
(bzw. Galeriegeschoss bei Haus 1 und 2)



Grundriss

Schnitte

verkleinert, o.M.



5.1.2 Bauweise

Laut Plandarstellung bzw. Baubeschreibung:

Doppelhäuser:

Außenwände Keller ca. 24 cm stark aus Betonhohlwandelementen,
ab Erdgeschoss Außenwände aus porosierten Hochlochziegeln, ca. 36,5 cm stark,
Innenwände Ziegelmauerwerk in unterschiedlichen Stärken, teils auch Trockenbauwände,
Geschossdecken aus Betonfertigteilen mit Bewehrung und Ortbetonschüttung.

Satteldach als Holzdachstuhl, mit ca. 20 cm Zwischensparrendämmung, diffusionsoffene Unterspannbahn mit Vollholzschalung und 30 mm Holzweichfasterplatte als Aufdachdämmung,
Dachdeckung graue Dachziegel,
Dachrinnen und Fallrohre in Titanzinkblech.

Tiefgarage:

Betonbauweise, Stützen, Wände und Decke in Stahlbeton,
der Tiefgaragenboden und die Ein-/Ausfahrtsrampe sind noch nicht hergestellt.

(Zu den Gründungsproblemen siehe auch:
5.3 Bauzustand)

5.1.3 Ausstattung

Beschrieben ist der überwiegend vorgefundene Ausbauzustand, zu Abweichungen siehe die Einzelbeschreibungen der Häuser

Wände und Decken

im Rohbauzustand, nicht verputzt

Haustüren

Haustürelemente eingebaut

Fenster

Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung, innen weiß, außenseitig mit dunkler Alu-Verkleidung

Rolladenkästen (Vorbauelemente) über den Fensterelementen, ohne Rollläden oder Jalousien

Dachflächenfenster in Kunststoff, weiß

| | |
|-------------------|--|
| Treppen | Rohtreppen in Beton, ohne Belag |
| Dach | außenseitig hergestellt, Dachgauben teilweise fertiggestellt, Dachdämmung (Zwischensparrendämmung) teilweise eingebaut |
| Heizung / Sanitär | Überwiegend noch nicht eingebaut, nur in einzelnen Häusern teilweise Rohinstallation begonnen |
| Elektro | Überwiegend noch nicht eingebaut, nur in einzelnen Häusern teilweise Rohinstallation begonnen |

Internetversion für das
Amtsgericht München
AZ: 1517 K 085 / 2022

5.1.4 Fotos

Gesamtanlage (Außenaufnahmen)



Zufahrt vom Klosteranger, vorbei an HsNr. 7

durch den Hof hinter zur Nordgrenze



trichterförmige Zufahrt zum TG-Grundstück
bzw. Zugang zu den Hausgrundstücken

Ansicht Gesamtanlage von Süden, vorne: TG-
Grundstück für spätere TG-Rampe

Fotos

Gesamtanlage (Außenaufnahmen)



Blick nach Süd, Nordansicht Haus 3, vorne TG
hinten links Grundstückszugang von 49/1

Ansicht von Nordwest: rechts Haus 3 und 4,
hinten Haus 5 und 6



Ansicht von SW: Haus 1 und 2

Nordansicht Haus 1 und 2

Fotos

Gesamtanlage (Außenaufnahmen)



Ansicht von Süden: Haus 1 u. 2



Ansicht von NO: Haus 1 u. 2, hi: Haus 3 u. 4



Ansicht von Nord: li: Haus 5, re. TG-Abgang
ganz rechts Haus 2, hinten Haus 3



Ansicht von Süden: Haus 6,
links hinten Haus 2

5.2 Einzelbeschreibungen Häuser

5.2.1 Haus 1

Klosteranger 7 f

Grundbuchstand

Bestandsverzeichnis

| Amtsgericht Grundbuch von | | Fürstenfeldbruck Puch | | Blatt 611 | Bestandsverzeichnis | Einlegebogen 2 |
|----------------------------------|---|---|---|-----------|---------------------|-------------------|
| Lfd. Nr. der Grund- stücke | Behörige lfd. Nr. d. Grund- stücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | | Größe | |
| | | Gemarkung Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | | ha | a |
| 1 | 2 | a/b | c | | 4 | |
| 9 | 7 | 49/5 | Klosteranger 7f, Gebäude- und Freifläche | | 2 | 44 |

Abteilung I

[anonymisiert]

Abteilung II

siehe 4.6.2

Abteilung III

Die Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Art und Lage

Haus 1 ist die westliche Hälfte des Doppelhauses Haus 1 und 2 in der Nordwestecke der Anlage,

Doppelhaushälfte Nr. 1 mit rechteckigem Grundriss, ca. 7,3 m x 10,5 m, mit KG, EG und ausgebautem (bzw. ausbaubarem) DG mit Galerieebene, Bruttogrundfläche (BGF) ca. 230 m²

Ausstattung

Im Wesentlichen wie unter 5.1.3 beschrieben, sonst:

In Haus 1 wurde mit der Elektro-Rohinstallation begonnen (teilweise Dosen gesetzt und Schlitze gestemmt)

und Vorbereitungen für die Heizung/Sanitär-Rohinstallation begonnen (Schlitze, Deckendurchführungen, Dachgalerie vorbereitet, im Dachbereich Zwischensparrendämmung und Dampfsperffolie eingebaut.

Fotos Haus 1

Innenaufnahmen



Keller



Erdgeschoss mit Haustür und Treppe



Dachgeschoss Nordseite



Dachgeschoss Südseite

5.2.2 Haus 2

Klosteranger 7 e

Grundbuchstand

Bestandsverzeichnis

| Amtsgericht | | Fürstenfeldbruck | | Blatt 611 | | Bestandsverzeichnis | | Einlegebogen | |
|--------------------------|-----------------------------------|---|--|-----------|--|---------------------|---|----------------|--|
| Grundbuch von | | Puch | | | | | | 2 | |
| Lfd. Nr. der Grundstücke | Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | | | Größe | | | |
| | | Gemarkung Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | | | ha | a | m ² | |
| 1 | 2 | a/b | c | | | 4 | | | |
| 10 | 7 | 49/6 | Klosteranger 7e, Gebäude- und Freifläche | | | | 2 | 18 | |

Abteilung I

[anonymisiert]

Abteilung II

siehe 4.6.2

Abteilung III

Die Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Art und Lage

Haus 2 ist die östliche Hälfte des Doppelhauses Haus 1 und 2 in der Nordwestecke der Anlage,

Doppelhaushälfte Nr. 2 mit rechteckigem Grundriss, ca. 7,3 m x 10,5 m, mit KG, EG und ausgebautem (bzw. ausbaubarem) DG mit Galerieebene, Bruttogrundfläche (BGF) ca. 230 m²

Ausstattung

Im Wesentlichen wie unter 5.1.3 beschrieben, sonst:

In Haus 2 wurde mit der Elektro-Rohinstallation begonnen (Dosen gesetzt und Schlitze gestemmt, Leerrohre verlegt, teils Kabel eingezogen), Dachgalerie im Rohbau erstellt, im Dachbereich Zwischensparrendämmung und Dampfsperffolie eingebaut, Elektroleitungen an/in den Dachschrägen montiert, Lattung für Untersicht eingebaut

Fotos Haus 2

Innenaufnahmen



Keller



Erdgeschoss mit Haustür



Dachgeschoss Nordseite



Dachgeschoss Ostseite

5.2.3 Haus 3

Klosteranger 7 b

Grundbuchstand

Bestandsverzeichnis

| Amtsgericht | | Fürstenfeldbruck | | Blatt 611 | | Bestandsverzeichnis | | Einlegebogen | |
|--------------------------|-----------------------------------|---|--|-----------|--|---------------------|---|----------------|--|
| Grundbuch von | | Puch | | | | | | 2 | |
| Lfd. Nr. der Grundstücke | Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | | | Größe | | | |
| | | Gemarkung Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | | | ha | a | m ² | |
| | | a/b | c | | | 4 | | | |
| 1 | 2 | 3 | | | | 4 | | | |
| 14 | 7 | 49/10 | Klosteranger 7b, Gebäude- und Freifläche | | | | 1 | 87 | |

Abteilung I

[anonymisiert]

Abteilung II

siehe 4.6.2

Abteilung III

Die Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Art und Lage

Haus 3 ist die nördliche Hälfte des Doppelhauses Haus 3 und 4 in der Südwestecke der Anlage,

Doppelhaushälfte Nr. 3 mit rechteckigem Grundriss, ca. 6,6 m x 10,5 m, mit KG, EG, OG und ausgebautem (bzw. ausbaubarem) DG, Bruttogrundfläche (BGF) ca. 266 m²

Ausstattung

Im Wesentlichen wie unter 5.1.3 beschrieben, sonst:

In Haus 3 wurde mit der Elektro-Rohinstallation begonnen (Dosen gesetzt und Schlitze gestemmt, Leerrohre verlegt, teils Kabel eingezogen), im Dachbereich Zwischensparrendämmung und Dampfsperffolie eingebaut, Elektroleitungen an/in den Dachschrägen montiert, Lattung für Untersicht eingebaut

Fotos Haus 3

Innenaufnahmen



Keller



Erdgeschoss Nordwestecke



Obergeschoss



Dachgeschoss

5.2.4 Haus 4

Klosteranger 7 a

Grundbuchstand

Bestandsverzeichnis

| Amtsgericht Grundbuch von | | Fürstenfeldbruck Puch | | Band | Blatt | Bestandsverzeichnis | Einlegebogen |
|-------------------------------------|--|--|--|------|-------|---------------------|----------------|
| | | | | 14 | 692 | | 1 |
| Lfd. Nr. der Grund- stücke | Bisherige lfd.Nr.d. Grund- stücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. | | | Größe | | |
| | | Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben) | Wirtschaftsart und Lage | | ha | a | m ² |
| 1 | 2 | a/b | c | | 4 | | |
| 13 | - | 49/11 | Klosteranger 7a, Gebäude- und Freifläche | | | 1 | 98 |
| | 11 | 49/12 | Nähe Klosteranger, Gebäude- und Freifläche | | | | 33 |

Abteilung I

[anonymisiert]

Abteilung II

im Wesentlichen wie bei den anderen Hausgrundstücken, siehe 4.6.2

Abteilung III

Die Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Art und Lage

Haus 4 ist die südliche Hälfte des Doppelhauses Haus 3 und 4 in der Südwestecke der Anlage,

Doppelhaushälfte Nr. 4 mit rechteckigem Grundriss, ca. 6,6 m x 10,5 m, mit KG, EG, OG und ausgebautem (bzw. ausbaubarem) DG, Bruttogrundfläche (BGF) ca. 276 m²

Ausstattung

Im Wesentlichen wie unter 5.1.3 beschrieben, sonst:

In Haus 4 wurde nur ganz vereinzelt mit der Elektro-Rohinstallation begonnen (Kabel in Deckendurchbrüchen), im Dachbereich Zwischensparrendämmung und Dampfsperrfolie eingebaut, aber keine Elektroleitungen an/in den Dachschrägen montiert, Lattung für Untersicht eingebaut

Fotos Haus 4

Innenaufnahmen



Keller



Erdgeschoss mit Treppe



Obergeschoss



Dachgeschoss Westseite

5.2.5 Haus 5

Klosteranger 7 d

Grundbuchstand

Bestandsverzeichnis

| Amtsgericht | | Fürstenfeldbruck | | Blatt 611 | | Bestandsverzeichnis | | Einlegebogen | |
|--------------------------|-----------------------------------|---|--|-----------|-------|---------------------|----------------|--------------|--|
| Grundbuch von | | Puch | | | | | | 2 | |
| Lfd. Nr. der Grundstücke | Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | | Größe | | | | |
| | | Gemarkung Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | | ha | a | m ² | | |
| | | a/b | c | | 4 | | | | |
| 1 | 2 | 3 | | | 4 | | | | |
| 12 | 7 | 49/8 | Klosteranger 7d, Gebäude- und Freifläche | | 4 | 35 | | | |

Abteilung I [anonymisiert]

Abteilung II siehe 4.6.2

Abteilung III Die Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Art und Lage

Haus 5 ist die nördliche Hälfte des Doppelhauses Haus 5 und 6 auf der Ostseite der Anlage,

Doppelhaushälfte Nr. 5 mit rechteckigem Grundriss, ca. 6,6 m x 10,5 m, ab EG mit Rücksprung von ca. 0,5 m x 4,5 m in der Nordostecke mit KG, EG, OG und ausgebautem (bzw. ausbaubarem) DG, Bruttogrundfläche (BGF) ca. 259 m²

Ausstattung

Im Wesentlichen wie unter 5.1.3 beschrieben, sonst:

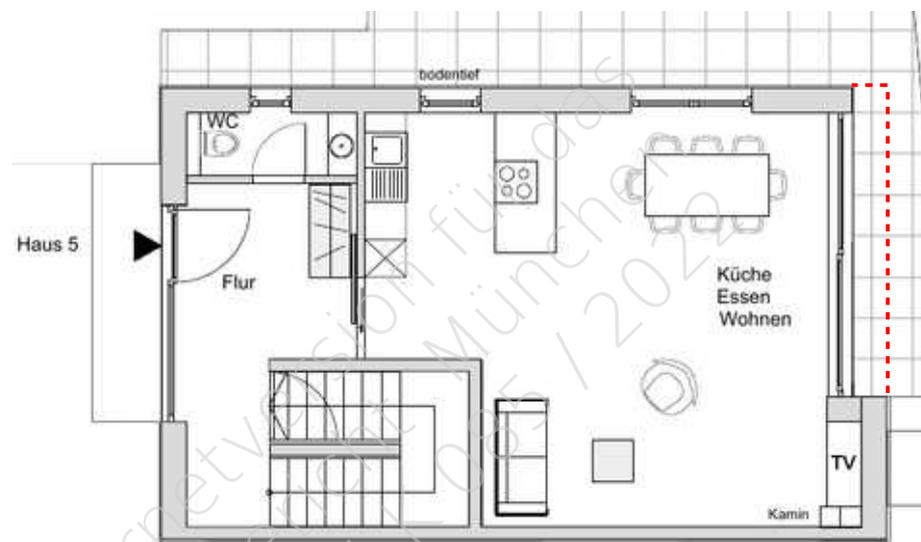
In Haus 5 wurde mit der Elektro-Rohinstallation begonnen (Dosen gesetzt und Schlitze gestemmt, Leerrohre verlegt, Kabel eingezogen), im Dachbereich Zwischensparrendämmung und Dampfsperffolie teilweise eingebaut, Lattung für Untersicht vorbereitet

Besonderes

In Abweichung zu den genehmigten Bauplänen wurde im Haus 5 oberhalb der KG-Decke in der Nordostecke die Ostwand ca. 0,5 m nach innen versetzt, vermutlich aufgrund der Abstandsflächenproblematik, da das angrenzende Gelände tatsächlich erheblich tiefer liegt, als im genehmigten Schnitt dargestellt (vgl. Darstellung im Grundriss mit nachgetragenen Höhenkoten gegenüber der Darstellung im Schnitt A).

Planskizze: EG mit Rücksprung
(gestrichelte Linie ist KG-Decke)

o.M.



Zu dieser Planabweichung liegt keine Änderungsgenehmigung vor.

Die durch die baulichen Änderungen geänderten Flächen (BGF) wurden anhand der zur Verfügung gestellten geänderten Ausführungspläne bzw. der Plandateien ermittelt (Berechnungen siehe Anlagen).

Da die Oberseite der Kellerdecke im Bereich des Rücksprungs der EG-Ostwand (Wohnzimmerwand) ungeschützt offenliegt und keine Abdichtungsmaßnahmen an der aufgehenden Wand und dem Rahmen des Fensterelementes vorgenommen wurden, konnte Wasser in die Konstruktion und in die ausgeschäumte Fuge unter dem Fensterelement eindringen. Raumseitig sind hier Feuchteschäden und grüner Bewuchs vorhanden.
(siehe auch nachfolgende Fotos)

Fotos Haus 5, Rücksprung im EG



Haus 5, Nordostecke mit Rücksprung ab EG

Rücksprung von innen gesehen (Wohnzi.)



Innenseite Fensterelement NO-Ecke

Innenseite Rücksprung

Fotos Haus 5

Innenaufnahmen



Keller



Erdgeschoss Nordostecke



Obergeschoss Südseite



Dachgeschoss Südseite

5.2.6 Haus 6

Klosteranger 7 c

Grundbuchstand

Bestandsverzeichnis

| Amtsgericht | | Fürstenfeldbruck | | Blatt 611 | | Bestandsverzeichnis | | Einlegebogen | |
|--------------------------|-----------------------------------|---|--|-----------|---|---------------------|--|--------------|--|
| Grundbuch von | | Puch | | | | | | 2 | |
| Lfd. Nr. der Grundstücke | Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | Größe | | | | | |
| | | Gemarkung Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | ha | a | m ² | | | |
| 1 | 2 | a/b | c | 4 | | | | | |
| 16 | 8 | 49/2 | Klosteranger 7c, Gebäude- und Freifläche | | 3 | 61 | | | |

Abteilung I

[anonymisiert]

Abteilung II

siehe 4.6.2

Abteilung III

Die Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Art und Lage

Haus 6 ist die südliche Hälfte des Doppelhauses Haus 5 und 6 auf der Ostseite der Anlage,

Doppelhaushälfte Nr. 6 mit rechteckigem Grundriss, ca. 6,6 m x 10,5 m, mit KG, EG, OG und ausgebautem (bzw. ausbaubarem) DG, Bruttogrundfläche (BGF) ca. 266 m²

Ausstattung

Im Wesentlichen wie unter 5.1.3 beschrieben, sonst:

In Haus 6 wurde mit der Elektro-/Heizung-/Sanitär-Rohinstallation noch nicht begonnen, im Dachbereich Zwischensparrendämmung und Dampfsperffolie eingebaut, Lattung für Untersicht vorbereitet

Fotos Haus 6

Innenaufnahmen



Keller



Erdgeschoss mit Haustür



Obergeschoss



Dachgeschoss Westseite

5.2.7 Tiefgarage

Das TG-Grundstück Flst. 49/3 und 49/4 ist in zwölf Miteigentumsanteile aufgeteilt, jeweils verbunden mit dem Sondereigentum an einem TG-Stellplatz.

Grundbuchstand als Beispiel hier: TG-Stellplatz Nr. 1

Bestandsverzeichnis

| Amtsgericht Grundbuch von | | Fürstenfeldbruck Puch | | Blatt | Bestandsverzeichnis | Einlegebogen |
|--|-----------------------------------|---|--|-------|---------------------|----------------|
| | | | | 1061 | | 1 |
| Lfd. Nr. der Grundstücke | Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | Größe | | |
| | | Gemarkung Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | ha | a | m ² |
| 1 | 2 | a/b | c | 4 | | |
| 1 | - | 1/13 Miteigentumsanteil an dem Grundstück | | | | |
| | | 49/3 | Nähe Klosteranger, Gebäude- und Freifläche | | | 70 |
| | | 49/4 | Nähe Klosteranger, Gebäude- und Freifläche | | 1 | 73 |
| verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 1061 bis Blatt 1072); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017W Notar Dr. Georg Westermeier, München, 1. Nachtrag vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017W Notar Dr. Georg Westermeier, München und 2. Nachtrag vom 28.03.2018 URNr. 719/2018W Notar Dr. Georg Westermeier, München Bezug genommen; übertragen aus Blatt 692; eingetragen am 11.04.2018. | | | | | | |

Abteilung I [anonymisiert]

Abteilung II

| Amtsgericht Grundbuch von | | Fürstenfeldbruck Puch | | Blatt | Zweite Abteilung | Einlegebogen |
|------------------------------|---|--|--|-------|------------------|--------------|
| | | | | 1061 | | 1 |
| Lfd. Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen | | | | |
| 1 | 2 | 3 | | | | |
| 1 | 1 | Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer Flst. 49/2; gemäß Bewilligung vom 08.04.1987; Gleichrang mit Abt. II/2,3,4,5,6,7,8; eingetragen am 25.04.1990 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. | | | | |

| | | |
|----|---|---|
| 2 | 1 | Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer Flst. 49/2 ; gemäß Bewilligung vom 08.04.1987; Gleichrang mit Abt. II/1,3,4,5,6,7,8; eingetragen am 25.04.1990 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. Schmidt |
| 3 | 1 | Kanalleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer Flst. 49/2 ; gemäß Bewilligung vom 08.04.1987; Gleichrang mit Abt. II/1,2,4,5,6,7,8; eingetragen am 25.04.1990 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. Schmidt |
| 4 | 1 | Kfz-Abstellplatzrecht für den jeweiligen Eigentümer Flst. 49/2 ; gemäß Bewilligung vom 08.04.1987; Gleichrang mit Abt. II/1,2,3,5,6,7,8; eingetragen am 25.04.1990 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. Schmidt |
| 5 | 1 | Wasserleitungsrecht für die Stadt Fürstenfeldbruck ; gemäß Bewilligung vom 08.04.1987; Gleichrang mit Abt. II/1,2,3,4,6,7,8; eingetragen am 25.04.1990 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. Schmidt |
| 6 | 1 | Geh- und Fahrrecht für die Stadt Fürstenfeldbruck ; gemäß Bewilligung vom 08.04.1987; Gleichrang mit Abt. II/1,2,3,4,5,7,8; eingetragen am 25.04.1990 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. Schmidt |
| 7 | 1 | Kanalleitungsrecht für die Stadt Fürstenfeldbruck ; gemäß Bewilligung vom 08.04.1987; Gleichrang mit Abt. II/1,2,3,4,5,6,8; eingetragen am 25.04.1990 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. |
| 8 | 1 | Kfz-Abstellplatzrecht für die Stadt Fürstenfeldbruck ; gemäß Bewilligung vom 08.04.1987; Gleichrang mit Abt. II/1,2,3,4,5,6,7; eingetragen am 25.04.1990 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. Schmidt |
| 9 | 1 | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abstandsflächenrecht) für den Freistaat Bayern ; gemäß Bewilligung vom 08.07.2005 URNr. 1254 B/2005 Notar Dr. Brandmüller, Fürstenfeldbruck; Gleichrang mit Abt. II/10,11; eingetragen am 24.08.2005 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. Schmidt |
| 10 | 1 | Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 49/2 (Blatt 611 BVNr. 2); gemäß Bewilligung vom 08.07.2005 URNr. 1254 B/2005 Notar Dr. Brandmüller, Fürstenfeldbruck; Gleichrang mit Abt. II/9,11; eingetragen am 24.08.2005 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. |

| | | |
|----|---|--|
| 11 | 1 | Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 49/2 (Blatt 611 BVNr. 2); gemäß Bewilligung vom 08.07.2005 URNr. 1254 B/2005 Notar Dr. Brandmüller, Fürstenfeldbruck; Gleichrang mit Abt. II/9,10; eingetragen am 24.08.2005 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. Schmidt |
| 12 | 1 | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Feuerwehraufstellungsrecht) für Stadt Fürstenfeldbruck ; gemäß Bewilligung vom 07.04.2016 URNr. 965/2016 W, vom 06.05.2016 URNr. 1214/2016 W und vom 02.09.2016 URNr. 2348/2016 W jeweils Notar Dr. Georg Westermeier, München; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 25.10.2016 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. |
| 13 | 1 | Verzicht des jeweiligen Eigentümers von BVNr. 8 (Flst. 49/2), BVNr. 9 (Flst. 49/5), BVNr. 10 (Flst. 49/6), BVNr. 11 (Flst. 49/7), BVNr. 12 (Flst. 49/8), BVNr. 13 (Flst. 49/9), BVNr. 14 (Flst. 49/10) in Blatt 611 und BVNr. 13 (Flst. 49/11 und 49/12) in Blatt 692 auf Unterbaurente; gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; Rang vor III/1; eingetragen am 14.09.2017 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. Schmidt |
| 14 | 1 | Grunddienstbarkeit (Trafostationserrichtungs- und -unterhaltungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 8 (Flst. 49/2), BVNr. 9 (Flst. 49/5), BVNr. 10 (Flst. 49/6), BVNr. 12 (Flst. 49/8), BVNr. 14 (Flst. 49/10) in Blatt 611 und BVNr. 13 (Flst. 49/11 und 49/12) in Blatt 692; als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; Gleichrang mit Abt. II/15,16,17,18,19,20; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 14.09.2017 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. Schmidt |
| 15 | 1 | Grunddienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 9 in Blatt 611 Flurstück 49/5; gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; Gleichrang mit Abt. II/14,16,17,18,19,20; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 14.09.2017 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. |
| 16 | 1 | Grunddienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 10 in Blatt 611 Flurstück 49/6; gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; Gleichrang mit Abt. II/14,15,17,18,19,20; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 14.09.2017 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. |

| | | |
|----|---|--|
| 17 | 1 | Grunddienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 14 in Blatt 611 Flurstück 49/10; gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; Gleichrang mit Abt. II/14,15,16,18,19,20; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 14.09.2017 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. Schmidt |
| 18 | 1 | Grunddienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 13 in Blatt 692 Flurstücke 49/11 und 49/12; gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; Gleichrang mit Abt. II/14,15,16,17,19,20; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 14.09.2017 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. Schmidt |
| 19 | 1 | Grunddienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 12 in Blatt 611 Flurstück 49/8; gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; Gleichrang mit Abt. II/14,15,16,17,18,20; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 14.09.2017 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. Schmidt |
| 20 | 1 | Grunddienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 8 in Blatt 611 Flurstück 49/2; gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 URNr. 882/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München und vom 18.05.2017 URNr. 1127/2017 W Notar Dr. Georg Westermeier, München; Gleichrang mit Abt. II/14,15,16,17,18,19; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 14.09.2017 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.04.2018. |

lfd. Nr. 20:

Auflassungsvormerkung für [anonymisiert]

| | | |
|----|---|---|
| 22 | 1 | Verfügungen des Eigentümers bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters, § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. InsO (Amtsgericht München Abteilung für Insolvenzsachen, AZ: 1511 IN 2340/21); eingetragen am 24.09.2021. Schmidt |
| 23 | 1 | Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht München Az: 1511 IN 2340/21); eingetragen am 23.02.2022. Wild |
| 24 | 1 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 85/22); eingetragen am 13.04.2022. |

Abteilung III

Die Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

weitere Teileigentumseinheiten sind:

1/13 MEA an Flste. 49/3 und 49/4,
verbunden mit Sondereigentum an TG-Stpl. Nr. 2

1/13 MEA an Flste. 49/3 und 49/4,
verbunden mit Sondereigentum an TG-Stpl. Nr. 3

1/13 MEA an Flste. 49/3 und 49/4,
verbunden mit Sondereigentum an TG-Stpl. Nr. 4

1/13 MEA an Flste. 49/3 und 49/4,
verbunden mit Sondereigentum an TG-Stpl. Nr. 5

1/13 MEA an Flste. 49/3 und 49/4,
verbunden mit Sondereigentum an TG-Stpl. Nr. 6

1/13 MEA an Flste. 49/3 und 49/4,
verbunden mit Sondereigentum an TG-Stpl. Nr. 7

1/13 MEA an Flste. 49/3 und 49/4,
verbunden mit Sondereigentum an TG-Stpl. Nr. 8

2/13 MEA an Flste. 49/3 und 49/4,
verbunden mit Sondereigentum an TG-Stpl. **Nr. 9**

1/13 MEA an Flste. 49/3 und 49/4,
verbunden mit Sondereigentum an TG-Stpl. Nr. 10

1/13 MEA an Flste. 49/3 und 49/4,
verbunden mit Sondereigentum an TG-Stpl. Nr. 11

1/13 MEA an Flste. 49/3 und 49/4,
verbunden mit Sondereigentum an TG-Stpl. Nr. 12

Art und Lage

Die Tiefgarage der Anlage liegt unter bzw. zwischen den Häusern der Anlage, wobei die Mittelfahrgasse im Bereich zwischen den Ostseiten der Häuser 2, 3 und 4 und den Westseiten der Häuser 5 und 6 liegt und die zwölf TG-Stellplätze in zweihüftiger Anordnung rechts und links davon liegen, teils unter den Häusern 3, 5 und 6 und teils in Verlängerung der jeweiligen Hausfluchten. (Grundriss siehe 5.1.1).

Die Ein- und Ausfahrt ist auf der Südseite der Mittelfahrgasse geplant, als an der Westseite angesetzte, etwas mehr als viertelgewendelte einspurige Rampe, die nur im unteren Drittel überdacht ist und dann als offene Rampe weitergeführt werden soll.

Auf der Nordseite ist ein Treppenaufgang geplant, dort sind die Umfassungswände betoniert und der Abgang provisorisch abgedeckt.

Bruttogrundfläche (BGF) mit Rampe ca. 517 m²

Ausbauzustand

Die Tiefgarage ist erst im Rohbau hergestellt, mit Wänden, Stützen und Decken, aber ohne Boden, mit der Rampe wurde noch nicht begonnen.

Die Außenseiten der TG-Wände sind, soweit erkennbar, mit einem Schwarzanstrich versehen, die Deckenoberseite ist teils noch im Rohbau ohne Abdichtung und Belag, in Teilbereichen vor den Häusern sind Bitumen-dichtbahnen aufgebracht und an den Hauswänden ca. 0,5 m hochgezogen.

Es ist noch kein TG-Boden eingebaut; laut Baubeschreibung war ein Betonstein-Pflasterbelag geplant, aufgrund der festgestellten Probleme mit Teilen der Gründung und der Drainage war zuletzt eine alternative Ausführung in Stahlbeton bzw. WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) im Gespräch. (siehe dazu auch: 5.3 Bauzustand)

Fotos Tiefgarage



Anschluss auf der Südseite für spätere Rampe

Südseite, Anschluss Rampe von innen,
rechts: Zugang zum Keller Haus 4



TG innen, Blick nach Süden, hinten Rampe

TG Nordostecke, Stpl. 11 u. 12

5.3 Bauzustand

Vorbemerkung:

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand vom unterzeichnenden Sachverständigen nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige/ gesundheitsschädliche Baumaterialien überprüft (z. B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/ Gebäudeverunreinigungen/ Altlasten, Elektromog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen, etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

Beschrieben ist nur der beim Ortstermin offensichtliche Zustand, weitergehende Untersuchungen, Bauteilöffnungen oder technische Funktionsprüfungen wurden nicht vorgenommen.

5.3.1 Gründung

Im Sommer 2019 erfolgte durch [anonymisiert] eine Schürfe im Gründungsbereich der bereits fertiggestellten Gründungselemente, bei der festgestellt wurde, dass der 2016 empfohlene Bodenaustausch nicht erfolgt ist. „Insbesondere die weichen Böden des Übergangsbereichs stellen potentiell Risiko im Hinblick auf die Standsicherheit und die Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks dar.“

Bewertung der Gründung: „Zumindest im Bereich der Einzelfundamente werden Ertüchtigungsmaßnahmen notwendig, um die Standsicherheit zu gewährleisten. (Auf die Baugrunduntersuchung aus 2016, die Ergebnisse der Schürfe und die Bewertung der Gründung im Sommer 2019 durch [anonymisiert] wird verwiesen.)

5.3.2 Entwässerung/Drainage

Im Mai 2021 fand ein Ortstermin statt, in dem es um die Ertüchtigung des Rohbaus im Hinblick auf die Abdichtung der erdberührten Bauteile ging.

Auszug aus dem Schreiben der Bodengutachter vom 27.05.2021:

„Zur Herstellung der erdberührten Bauteile liegt nach Auskunft keine aussagekräftige Dokumentation vor. Es wird vermutet, dass die erdberührten Bauteile in WU-Beton hergestellt wurden. Hierzu soll noch eine Prüfung durch Kernentnahme erfolgen.

Durch die ausführende Firma wurde zusätzlich und ebenfalls ohne aussagekräftige Dokumentation eine Ringdrainage um das Gebäude verlegt. ...

Zur Ertüchtigung soll nun eine Schwarzabdichtung auf die Außenwände und Fundamente aufgebracht werden. Dazu soll der Arbeitsraum zunächst wieder entsprechend freigelegt werden. Nach aktuellem Planungsstand soll die Drainage entfallen....

Im Baufeld ist auf unterschiedlichen Horizonten Schicht- und Sickerwasser zu erwarten, welches sich im Arbeitsraum ohne eine auf Dauer funktionsfähige nach DIN 4095 kurzzeitig auch bis zur GOK anstauen kann.

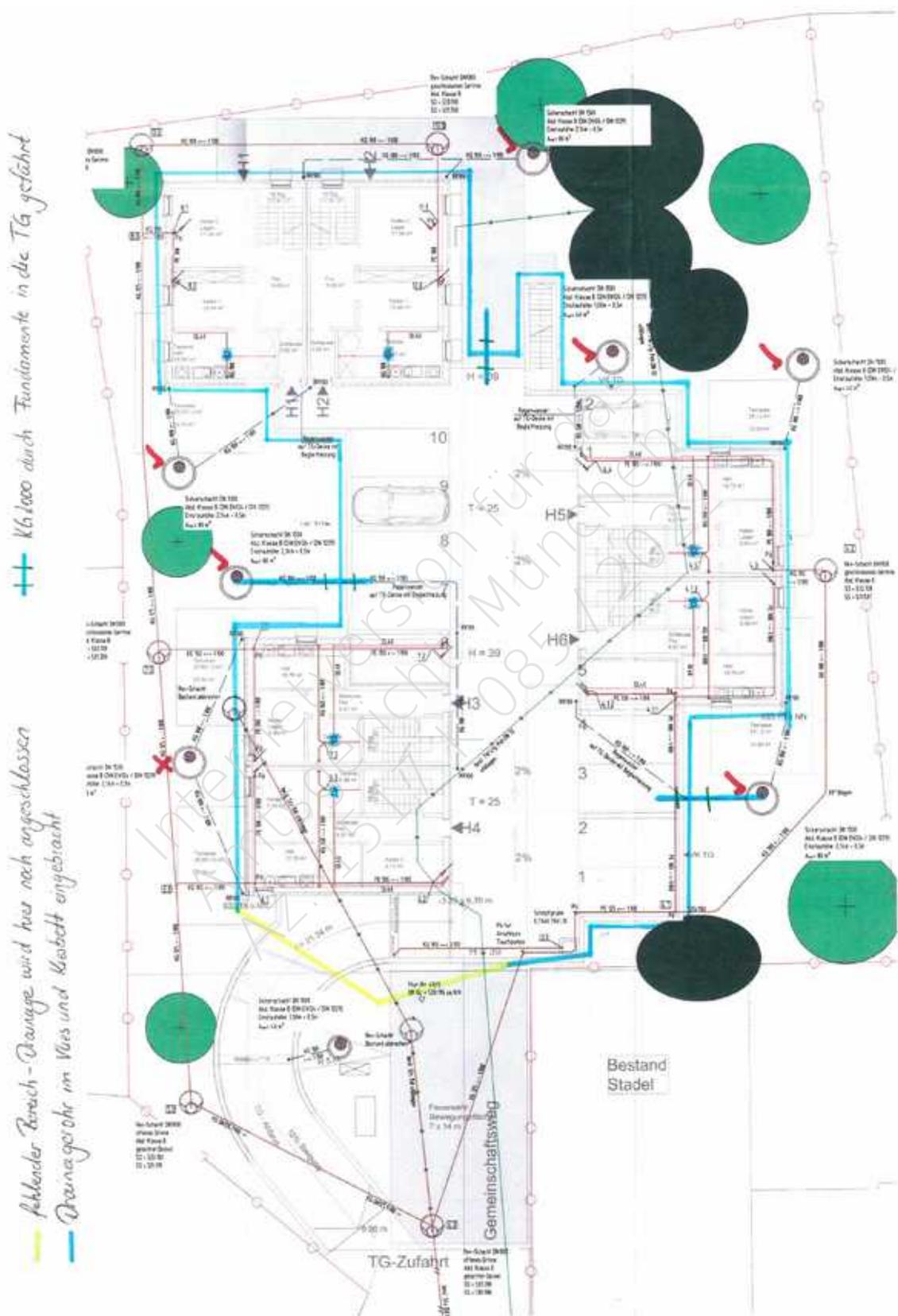
Ohne eine auf Dauer funktionsfähige Drainage wird daher eine Abdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich. ...

Im Bereich der Tiefgarage ist bislang keine Bodenplatte vorhanden. Die heute besprochene Planung sieht vor, hier nachträglich eine Bodenplatte einzubauen. Sofern nicht durch eine geeignete Drainage drückendes Wasser unter der Bodenplatte ausgeschlossen werden kann, ist hierfür ebenfalls die Beanspruchungsklasse 1 nach WU-Richtlinie anzusetzen.“

Skizze

Entwässerung ist-Zustand (undatiert)

o.M.



5.3.3 Rohbau Häuser

Die Doppelhaushälften Nr. 1 bis 6 sind im Wesentlichen im erweiterten Rohbau hergestellt, d. h. Fenster sind eingebaut, Dachstuhl, Dachdeckung und Dachentwässerung (bis GOK) sind hergestellt.

Teilweise ist in den Häusern mit der Elektro-Rohinstallation begonnen worden.

(siehe 5.2 Einzelbeschreibungen der Häuser)

Allgemein vermitteln die Mauerarbeiten (Außen- und Innenwände) ein wenig qualitätvolles Gesamtbild. Es sind zahlreiche unebene Lagerfugen und teils offene Stoßfugen vorhanden, teils vorstehende Ziegel und teils nicht lotrechte bzw. ausbauchende Wände.

Aufgrund von nicht maßgenauen Öffnungen sind an Türen/Fenstern teils übermäßig große Fugen vorhanden, die trotz Fugenschäum und -bändern teils noch offen bleiben.

Im Dachbereich sind an den Gauben noch ungelöste Abdichtungs- und Dämmprobleme vorhanden, die Regenfallrohre enden teils auf der TG-Decke bzw. sind dann provisorisch schräg an den Randbereich verzogen.

5.3.4 Rohbau Tiefgarage

Die Tiefgarage ist im Rohbau erstellt, aber ohne Boden, Ein-/Ausfahrtsrampe und Ausgangstreppe (s.a. 5.2.7 Einzelbeschreibung Tiefgarage)

Die Abdichtung der TG-Decke ist nur teilweise erfolgt (im Bereich der Anschlüsse an die aufgehenden Hauswände)

Zu den Problemen mit der Abdichtung der Wände, der erforderlichen Ertüchtigung der Einzelfundamente und der Ausführung der Bodenplatte siehe 5.3.1 und 5.3.2.

Laut Gutachten des Prüfsachverständigen zur natürlichen Be- und Entlüftung der Garage aus dem Jahr 2019 hat die Überprüfung der Pläne ergeben, dass das Projekt den Forderungen der Stellplatzverordnung für natürliche Lüftung nur bedingt entspricht. Die Öffnungsfläche der geplanten Schächte erreicht die Vorgaben der GaStellV.

5.3.5 Gelände/Außenanlagen

Die Arbeitsräume um die Keller und die Tiefgarage sind nur teilweise verfüllt bzw. aufgefüllt. Bis zu den Oberkanten der montierten Lichtschächte fehlen teils noch bis zu 1,5 m Höhe.

Insbesondere auf der Ostseite des Grundstücks (Grenze zu Flst. 52) liegt das vorhandene Gelände erheblich unter dem Bodenniveau der Häuser bzw. der geplanten Terrassenhöhe.

(s. Fotos allgemein u. 5.2.5 Haus 5)

Die Darstellung des Geländeverlaufs im Schnitt A der Baugenehmigung (ebener Geländeverlauf) stimmt nicht mit der tatsächlichen Topografie des Grundstücks überein (Hanglage, Höhendifferenz von der West- zur Ostgrenze ca. 2,5 m, s.a. nachträgliche Einträge im EG-Grundriss). Dies dürfte auch der Grund für das teilweise Zurücksetzen der östlichen Außenwand von Haus 5 gewesen sein, um die erforderliche Abstandsfläche auch beim tatsächlichen Geländeverlauf erfüllen zu können.

Auf der Westseite steigt das Gelände bis zum Nachbarhaus Klosteranger 3c weiter deutlich an, auf der Ostseite fällt es auf Flst. 52 weiter ab.

Um das Gelände entsprechend dem EG-Grundriss der Eingabepläne und des Pflanzplans herzustellen bzw. zu modellieren, werden vor allem auf der Ostseite und in der Nordostecke des Grundstücks ganz erhebliche Auffüllungen mit entsprechenden Hangsicherungen erforderlich werden. Dabei ist zu beachten, dass diese Grundstücksbereiche aufgrund der vorhandenen Gebäude und insbesondere der Tiefgarage kaum noch mit größerem Bau- und Transportgerät erreicht werden können und sich dadurch ganz erhebliche Zusatzkosten ergeben werden.

5.3.6 Aufstellung Restarbeiten

Der Bauträger hat der Bank im April 2020 nachfolgende „kurze Aufstellung/Übersicht über die zu erbringenden Leistungen“ übersandt:

1. Fundamente in Absprache mit dem Bodengutachter und Statiker ertüchtigen (schriftliche Abnahme und Bestätigung zur ordnungsgemäßen Ausführung des Prüfeningenieurs notwendig)
2. Entwässerung der gesamten Anlage gemäß Entwässerungsplan und in Absprache mit Herrn [REDACTED] fertigstellen (Regen- und Schmutzwasser) fertigstellen
3. Dachentwässerungen/Falleitungen der einzelnen Häuser verlängern und bis in die jeweiligen Schächte leiten
4. Lehmigen Oberboden und lehmigen Boden um die Tiefgarage abgraben und entsorgen
5. In und um die Tiefgarage mit sickerfähigem, sauberem Material auffüllen und verdichten
6. Kanalanschluss inkl. Revisionsschächte in Absprache mit Herrn [REDACTED] und vorhandenem Entwässerungsplan herstellen
7. Hausanschlüsse bis in die jeweiligen Häuser führen und betriebsbereit herstellen, darunter Strom, Wasser, Telekom
 - a. Inkl. Vorbereitungsmaßnahmen für die Hausanschlüsse, darunter Schacht für Wasserzähler nach Absprache mit dem Wasserzweckverband Landsberied
8. Abdichtungsmaßnahmen fertigstellen, darunter auch die Tiefgaragendecke inkl. vollflächiges schützen der Abdichtung mit Bautenschutzmatten
9. Elektroinstallation der Tiefgarage fertigstellen inkl. Beleuchtung, Notausgangsschilder, Garagentor (Rolltor gemäß Lüftungskonzept mit 12 Funktastern und 12 Schlüsseln)
10. Belüftung der Tiefgarage gemäß Lüftungskonzept herstellen inkl. Erhöhung der Lichtschächte ggf. fehlende Lichtschächte ergänzen
11. Tiefgaragenzufahrt /-rampe fertigstellen inkl. Aushub und Verdichtungsmaßnahmen
12. Außenwände/WDVS der Häuser 1 bis 6 in der Tiefgarage inkl. Putz, Sockel und Anstrich fertigstellen
13. Sickerfähigen Boden im Zusammenhang mit einer Drainage innerhalb der TG herstellen und verdichten und Drainage an bestehenden KG2000 Leitungen durch die Fundamente nach Außen führen
14. Tiefgaragen fertigen Pflasterbelag inkl. Unterkonstruktion Betriebsbereit herstellen
15. Stellplatzmarkierungen und -nummerierungen
16. Bestehende Drainage prüfen und mangelfreie Nutzbarkeit gewährleisten
17. Außenanlagen vollständig herstellen inkl. sauberen Humus in einer Höhe von ca. 30 cm bis 533.63 (entspricht FFB EG Haus 1 – 6) auffüllen, Geh- bzw. Zuwegungen, Zufahrten und Beleuchtungen der Gemeinschaftsflächen (inkl. Feuerwehr Aufstellfläche)
18. Abfallendes Gelände zur Flurstück Nummer 52 mit Beton-L Steinen entlang der Grundstücksgrenze abfangen
19. Müllplatz gemäß Freiflächenplan absperren herstellen
20. Brandschutzmaßnahmen in der Tiefgarage herstellen inkl. Brandschutzdämmungen und Brandschutztüren und Brandschutzhinweisen gemäß Brandschutzkonzept

Anmerkung:

Diese Aufstellung dürfte aufgrund der Ergebnisse des Ortstermins vom Mai 2021 (s. 5.3.2) zumindest teilweise überholt sein.

Nicht in der Aufstellung aufgeführt sind alle Bau- und Ausbaumaßnahmen, die noch **in und an den sechs Häusern** durchzuführen sind, insofern kann diese Aufstellung nur einen Teil der bis zur kompletten Fertigstellung bzw. bis zur bezugsfertigen Übergabe der Häuser noch ausstehenden Maßnahmen darstellen.

5.3.7 Schäden am Nachbargebäude

Vor Baubeginn wurde im November 2016 eine sachverständige Stellungnahme zum Zustand der grenzständigen Scheune auf dem Nachbargrundstück Flst. 52, Denkmalstr. 1, erstellt.

Beim Ortstermin am 19.07.2022 wurde erklärt, dass aufgrund von behaupteten Schäden an der Scheune, die durch die Baumaßnahmen für die Wohnanlage entstanden sein sollen, ein Rechtsstreit anhängig sei.

In diesem Gutachten bzw. für die vorliegende Bewertung bleibt dieser Sachverhalt, der Rechtsstreit und mögliche Schadenbeseitigungskosten unberücksichtigt.

6. Beurteilung

6.1 Marktverhältnisse

Auszug aus dem Geschäftsbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Fürstfeldbruck 2020 (Stand: Sept. 2021):

„Allgemeine Marktdaten

Seit mehr als einem Jahr hat die Corona Pandemie Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Wirtschaft. Aufgrund der Lockdowns fanden zeitweise starke Einschränkungen im Personen- und Parteienverkehr während des Jahres 2020 statt. Auch die Berufsgruppen der Makler, Gutachter oder Notare waren aufgrund der Pandemie in ihrer geschäftlichen Tätigkeit beeinträchtigt.

Termine an denen die persönliche Anwesenheit Voraussetzung ist, wie z.B. Besichtigungen für Kauf- und Bewertungsobjekte oder notarielle Beglaubigungen, mussten verschoben oder konnten zum Teil nicht durchgeführt werden.

Es gilt auch einen Blick auf die Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt im Landkreis Fürstfeldbruck zu werfen. Insgesamt kann für das Berichtsjahr 2020 kein Einbruch bei den Vertragszahlen für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie für Wohnungs- und Teileigentum gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden. Kaufpreise und Vertragszahlen sind stabil geblieben.

Der Gesamtumsatz monetär stieg um 4,6 % gegenüber dem Vorjahr. Im Marktsegment der Gewerbeimmobilien zeichnet sich ein anderes Bild ab. Der Geldumsatz bei den unbebauten Gewerbegrundstücken ist um rund 68 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Auf die Grundstückspreise und Kaufpreise für Wohnimmobilien zeigt die Corona Pandemie allerdings keine dämpfende Wirkung. Im Landkreis Fürstfeldbruck sind die Preise bei unvermindert hoher Nachfrage, wie auch in den vergangenen Jahren, weiter angestiegen. Der Markt ist von der hohen Nachfrage und dem geringen Angebot weiterhin geprägt und die Preisentwicklung stieg im Jahr 2020 ungebremst.“

6.2 Objektbeurteilung

6.2.1 Gesamtprojekt

Das Gesamtprojekt umfasst eine Wohnanlage, bestehend aus sechs Doppelhaushälften und einer dazwischen bzw. darunter liegenden Tiefgarage.

Das Gesamtgrundstück der Anlage ist zwar in einzelne Haus-, Wege- und Garagengrundstücke real geteilt, aufgrund der internen Verflechtungen und Abhängigkeiten der Grundstücke untereinander, die durch eine Vielzahl von wechselseitigen Dienstbarkeiten und Rechten geregelt werden sollen, vermittelt die Anlage eher den Charakter einer Eigentumswohnanlage.

Dazu kommt die schwierige Erschließungssituation mit einem Geh- und Fahrrecht über das südliche Nachbargrundstück.

6.2.2 Grundstück

Das Gesamtgrundstück der Anlage liegt rückwärtig, ohne direkten Anschluss an eine öffentliche Straße. Die wegemäßige Erschließung und alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen über einen schmalen, trichterförmigen Zugang und eine ca. 50 m lange Wegerechtsfläche über das südliche Nachbargrundstück erfolgen.

Die Baugrundverhältnisse wurden vor Baubeginn von einem Fachbüro erkundet, die daraus resultierenden Vorschläge wurden aber offenbar nicht oder nicht vollständig umgesetzt. Bei Untersuchungen im Jahr 2019 wurde dann festgestellt, dass zumindest im Bereich der Einzelfundamente Ertüchtigungsmaßnahmen notwendig werden, um die Standsicherheit zu gewährleisten.

In Verbindung mit den Problemen der Drainage ergeben sich daraus Konsequenzen für die Abdichtung der Tiefgarage allgemein und für den möglicherweise erforderlichen nachträglichen Einbau einer dichten Bodenplatte.

Das Grundstück liegt in leichter Hanglage, die Höhendifferenz zwischen der West- und der Ostgrenze beträgt rd. 2,5 m. In den Schnitten der genehmigten Baupläne ist dieser Umstand nicht berücksichtigt, das Grundstück ist dort eben dargestellt.

Infolge dessen haben sich in der Realität teilweise erhebliche Höhendifferenzen zwischen dem EG- bzw. Terrassenniveau und dem natürlichen Gelände ergeben. Um die geplante Geländehöhe der Terrassen und Gärten erreichen zu können, sind noch erhebliche Auffüllungen und Gelände-modellierungen (Stützwände) erforderlich. Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung und der dadurch eingeschränkten Zugänglichkeit für Transport- und Baufahrzeuge dürften diese Arbeiten extrem schwierig durchzuführen sein.

6.2.3 Bebauung

Die Tiefgarage ist zum Stichtag im Rohbau erstellt, die sechs Doppelhaushälften in einem erweiterten Rohbauzustand mit Dach und Fenstern.

Soweit feststellbar liegen zu den bereits ausgeführten Baumaßnahmen keine oder keine ausreichenden Dokumentationen vor, die für die weitere Bauausführung erforderlich wären. Das Gleiche gilt für die Projektierungsunterlagen zu allen haustechnischen Gewerken in den Häusern sowie zu den Anschlüssen an die gemeinschaftlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. So sind z.B. die laut Baubeschreibung geplanten Pelletheizungen der Häuser und deren Pelletsilos in den genehmigten Bauplänen nicht dargestellt, die Anliefer- bzw. Befüllmöglichkeiten der Silos ist technisch nicht geklärt und rechtlich in den Dienstbarkeiten nicht geregelt.

Bei den noch nicht hergestellten Bauten und Bauteilen sind teils ungewöhnliche Lösungen geplant bzw. erforderlich. So sind z.B. für die über die TG-Decke geführten Regenwasserleitungen Rohrbegleitheizungen erforderlich und die offene TG-Rampe ist lt. Baugenehmigung im nicht überdachten Teil zu beheizen.

Die Ausführung der bisher erstellten Rohbauten vermittelt in weiten Bereichen einen wenig qualitätvollen Eindruck, vor allem im Mauer- und Betonbereich.

6.2.4 Fazit

Laut Beschluss des Gerichts sind die Einzelobjekte der Anlage zu bewerten (s. 1.3.1 bis 1.3.20).

Tatsächlich kann aufgrund der baulichen Situation in Verbindung mit den erst teilweise umgesetzten Regelungen zur Erschließung und Ver- und Entsorgung der einzelnen Häuser zum Stichtag nur die Gesamtanlage als wirtschaftliche Einheit betrachtet und bewertet werden. Die Fertigstellung der im Rohbau stecken gebliebenen Anlage kann praktisch nur sinnvoll koordiniert und geplant von einem Bauherrn durchgeführt werden.

Die Fertigstellung eines stecken gebliebenen Bauvorhabens ist allgemein mit erheblichem Aufwand und Risiko verbunden. Im vorliegenden Fall kommt dazu noch die fehlende Dokumentation des Bestands und der Planungen, die Qualitätsanmutung der Bauleistungen, die Erfordernis der Ertüchtigung von Drainage und verschiedenen Bauteilen, die Probleme mit der Hanglage und den erforderlichen Geländemodellierungen usw..

Abgesehen von den baulichen Problemen verbleiben die Besonderheiten des Projekts an sich. Eine Wohnanlage mit den dargestellten Abhängigkeiten und Einschränkungen für die einzelnen Haus-Grundstücke bzw. -eigentümern (eingeschränkte Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten, gemeinschaftliche Wegeflächen und Ver- und Entsorgungsleitungen, keine oberirdischen Stellplätze, WEG-artige Gesamtanlage) dürfte im ländlich geprägten Puch auf einige Vorbehalte bei potenziellen Kaufinteressenten von Endkunden stoßen.

Zusammenfassend sind die einzelnen Bewertungsobjekte nur als wirtschaftliche Einheit und von einem Bauherrn sinnvoll fertigzustellen, eine Einzelvermarktung wäre unrealistisch.

Die Fertigstellung eines steckengebliebenen Bauvorhabens stellt eine kosten- und risikoreiche Maßnahme dar, ein fachkundiger und wirtschaftlich handelnder Kaufinteressent wird die Besonderheiten dieses Objekts jedenfalls mit erheblichen Risikoabschlägen berücksichtigen.

7. Wertermittlung

7.1 Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 (1) ImmoWertV_2021 grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Dieses Verfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Das Verfahren führt im Allgemeinen zum Verkehrswert. Es muss jedoch eine genügend große Anzahl an vergleichbaren Objekten vorliegen. Geeignet ist dieses Verfahren vor allem bei der Bewertung unbebauter Grundstücke und von marktüblichen Eigentumswohnungen.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital bringt. Dieses Verfahren kommt insbesondere dann zum Zug, wenn die Ertragserzielung das entscheidende Kriterium für das Immobilieninvestment ist. Das betrifft vor allem Wohnobjekte ab drei Wohneinheiten, Gewerbeobjekte und so genannte Betreiberimmobilien wie etwa Hotels, Krankenhäuser und Freizeitimmobilien.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren wird regelmäßig angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstückes im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressent von vorrangiger Bedeutung sind. Das Sachwertverfahren wird vor allem bei eigengenutzten Immobilien (wie beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäusern) angewendet.

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Einheit (Haus- und Weggrundstück mit Tiefgarage) ihrer Art und Nutzung sowie der Datenlage entsprechend vorläufig nach dem Sachwertverfahren bewertet.

Die auf dem bzw. den Grundstücken lastenden Rechte und wechselseitigen Dienstbarkeiten dienen zur Regelung der Erschließung und Ver- und Entsorgung der Gesamtanlage und werden hier nicht gesondert bewertet.

Die Besonderheiten des Gesamtgrundstücks bzw. des Projekts, insbesondere die mit der Fertigstellung verbundenen Kosten und Risiken werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) berücksichtigt.

Der Verkehrswert wird dann unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse abgeleitet.

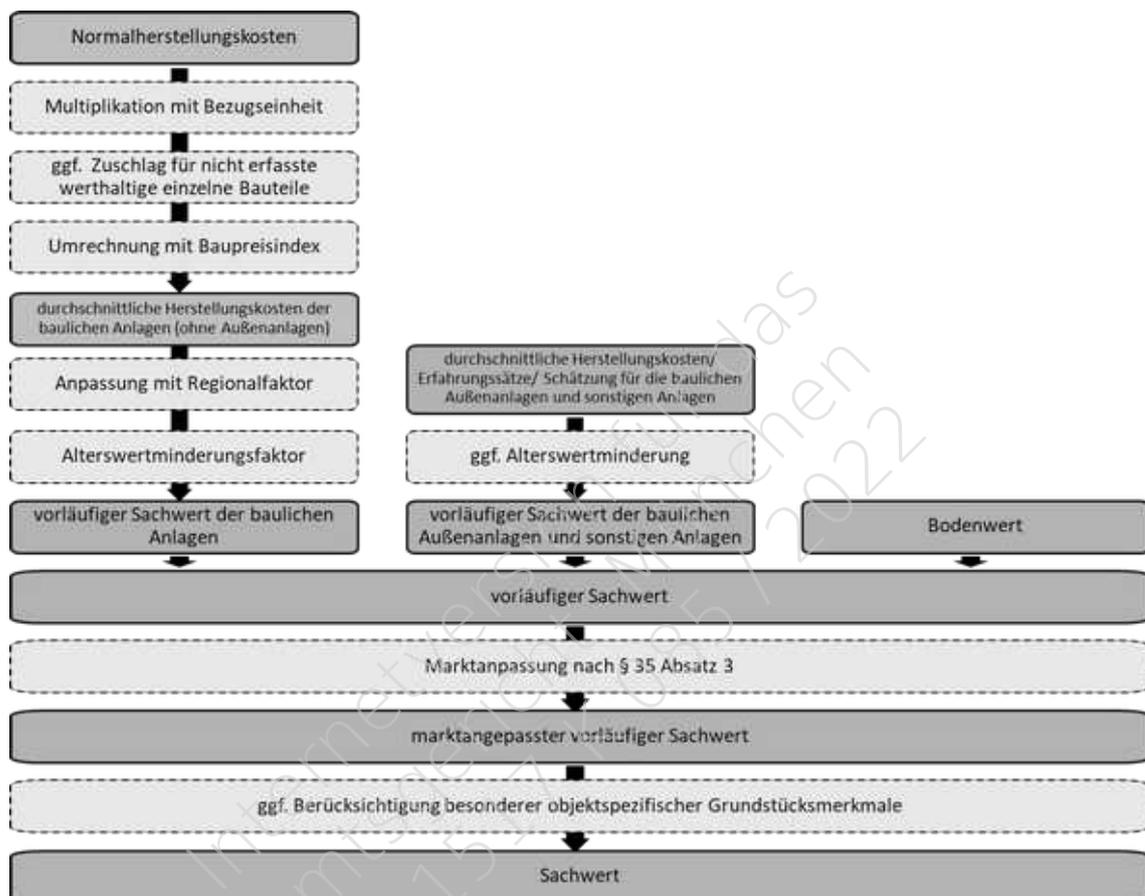
Internetversion für das
Amtsgericht München
Az: 1517 K 085 / 2022

7.2 Sachwertermittlung

7.2.1 Systematik

Vorbemerkung:

Die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. die Sachwertermittlung erfolgt in Anlehnung an das Sachwertverfahren nach §§ 35 - 39 ImmoWertV.



Da es sich beim Bewertungsobjekt nicht um ein übliches Sachwertobjekt handelt, sondern um ein im Rohbau steckengebliebenes Bauträgerprojekt, kann das Sachwertmodell der ImmoWertV nur als grober Anhalt dienen und muss im vorliegenden Fall wie folgt modifiziert werden:

Als Grundlage für die Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen werden hier nicht die Normalherstellungskosten verwendet, sondern statistische Kostenkennwerte, die vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (BKI) ermittelt und veröffentlicht wurden.²

2 BKI Baukosten 2022 Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Hrsg. BKI 2022

Die Kostenkennwerte umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. Sie sind bezogen auf den Kostenstand 1. Quartal 2022, in Ihnen ist die Umsatzsteuer enthalten. Der Regionalfaktor wird systemkonform als BKI-Regionalfaktor übernommen. Die üblichen Planungskosten (Kostengruppe 700) werden anteilig mit berücksichtigt.

Eine Marktanpassung nach § 35 ImmoWertV ist im vorliegenden Fall obsolet, es gibt keine Markt-anpassungsfaktoren für steckengebliebene Bau-trägerobjekte. Die Besonderheiten des vorliegenden Falles werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

7.2.2 Bodenwert

Die wirtschaftliche Einheit umfasst nach der Aufteilung des ehemaligen Flst. 49/2 (alt) zum Stichtag insgesamt 11 Grundstücke (s. 1.3).

Das Gesamtgrundstück ist über das südliche Nachbargrundstück erschlossen, es ist genehmigte Bebauung vorhanden, Grundstücksqualität:
Bauland, erschließungsbeitragsfrei

WGFZ mit Bestandsbebauung: GFZ 0,5

Für die Wertbemessung wird als Ausgangsbasis der Bodenrichtwert herangezogen (indirekter Vergleich). Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck (GAA FFB) zum 01.01.2022 für

Stadt Fürstenfeldbruck,
Richtwertgebiet Puch 950 €/m²
Wohnbauflächen bei GFZ 0,4

Zeitliche Anpassung:
Der Bewertungsstichtag liegt zeitnah zum Stichtag des Bodenrichtwerts, eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich.

Qualitätsanpassung:

Das Gesamtgrundstück hat keinen direkten Anschluss an eine öffentliche Straße, Zugang und Ver- und Entsorgung sind nur über einen schmalen „Trichter“ auf der Südseite über das Nachbargrundstück möglich, die Erschließung und Versorgung ist auf Dauer nur mit erhöhtem Aufwand und starken Einschränkungen möglich und auf dem Grundstück werden größere (vom Bauträger nicht zum Baulandpreis weiter verkaufbare) innere Erschließungsflächen erforderlich, so dass eine Qualitätsanpassung von - 20 % vorgenommen wird:
 $950,- \text{ €/m}^2 \times 80 \% = 760,- \text{ €/m}^2$

GFZ-Anpassung:

Dieser qualitätsangepasste Bodenwertansatz ist bezogen auf eine WGFZ von 0,4, er ist noch an die WGFZ des Bewertungsgrundstücks anzupassen. Die genehmigte WGFZ auf dem Bewertungsgrundstück liegt bei GFZ 0,5

WGFZ-Umrechnungskoeffizienten d. GAA FFB³

| WGFZ | Umrechnungskoeffizient |
|------|------------------------|
| 0,4 | 0,66 |
| 0,5 | 0,72 |

WGFZ-Anpassung:

$760,- \text{ €/m}^2 / 0,66 \times 0,72 = 829,- \text{ €/m}^2$

Bodenwertansatz

für das Gesamtgrundstück

$2.030 \text{ m}^2 \times 829,- \text{ €/m}^2 = 1.682.870,- \text{ €}$

gerundet: **1.680.000,- €**

3 gem. Bodenrichtwertliste GAA FFB zum 01.01.2022, S. 8

7.2.3 Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des Wertansatzes für die bereits erstellten Gebäude bzw. Bauteile (Rohbau) werden die statistischen Kostenkennwerte für Gebäude des BKI Baukosteninformationszentrums herangezogen. (Bezugsgröße Bruttogrundfläche BGF).

a) Doppelhaushälften

Kostenkennwert für Doppel- und Reihenendhäuser
(Kostenstand I. Quartal 2022, Bundesdurchschnitt)
je m² Bruttogrundfläche (BGF)⁴

| | |
|------------|------------------------|
| Spanne von | 1.130 €/m ² |
| Spanne bis | 1.640 €/m ² |
| im Mittel | 1.390 €/m ² |

Regionalisierung
BKI-Regionalfaktor 2022 für den Lkr. FFB 1,202

Regionalisierter Kostenkennwert (Mittelwert)
1.390 €/m² x 1,202 = 1.671 €/m²

Dieser regionalisierte Baukostenkennwert wird für die weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Grad der Leistungserbringung

Die Doppelhaushälften (Haus 1 bis 6) sind zum Stichtag erst im erweiterten Rohbauzustand hergestellt, der regionalisierte Baukostenkennwert ist also noch entsprechend dem Grad der Herstellung anzupassen.

Für Doppel- und Reihenendhäuser sind in der BKI-Tabelle folgende Prozentanteile der Kosten für einzelne Leistungsbereiche aufgeführt:

| | |
|---|--------------|
| Leistungsbereiche (nach STLB, Kosten Bauwerk nach DIN 276) LB 000 bis 022 (entspr. kplt. Rohbau einschl. Dach mit Deckung und Klempnerarbeiten): | 43,6 % |
| zuzügl. LB 026 (Fenster, Außentüren) | <u>7,1 %</u> |
| = angesetzter Fertigstellungsgrad | 50,7 % |

Kostenkennwert nach prozentualer Fertigstellung:
1.671 €/m² x 50,7 % = 847 €/m²

4 BKI Baukosten 2022 Neubau, S. 492

Zuschlag für Baunebenkosten, hier insbesondere
Planungskosten:

Aufgrund der fehlenden Planunterlagen und
Dokumentationen des Bestands wird hier nur ein
pauschaler Zusatz in Höhe von + 10 % für ent-
haltene Baunebenkosten angesetzt:

| | |
|---|----------------------|
| Kostenkennwert Baukosten nach prozentualer Fertigstellung: | 847 €/m ² |
| Zuschlag für enthaltene Bauneben- bzw. Planungskosten | + 10 % |

| | |
|--|----------------------|
| Ansatz Bau- und Baunebenkosten nach prozentualer Fertigstellung für die Doppelhaushälften: | |
| 847 €/m ² x 110 % = | 932 €/m ² |

Angesetzte Herstellungskosten
nach prozentualer Fertigstellung je DHH
(BGF-Berechnung siehe Anlagen)

| | |
|---|-------------|
| Haus 1 230 m ² BGF x 932 €/m ² BGF = rd. | 214.000,- € |
|---|-------------|

| | |
|---|-------------|
| Haus 2 230 m ² BGF x 932 €/m ² BGF = rd. | 214.000,- € |
|---|-------------|

| | |
|---|-------------|
| Haus 3 266 m ² BGF x 932 €/m ² BGF = rd. | 248.000,- € |
|---|-------------|

| | |
|---|-------------|
| Haus 4 276 m ² BGF x 932 €/m ² BGF = rd. | 257.000,- € |
|---|-------------|

| | |
|---|-------------|
| Haus 5 259 m ² BGF x 932 €/m ² BGF = rd. | 241.000,- € |
|---|-------------|

| | |
|---|--------------------|
| Haus 6 266 m ² BGF x 932 €/m ² BGF = rd. | <u>248.000,- €</u> |
|---|--------------------|

| | |
|--|----------------------|
| Ansatz Herstellungskosten für die 6 DHH gesamt: | 1.422.000,- € |
|--|----------------------|

Eine Alterswertminderung wird nicht angesetzt, der
Ansatz der Herstellungskosten wird als vorläufiger
Sachwert der baulichen Anlagen übernommen.

b) Tiefgarage

Kostenkennwert für Tiefgaragen
(Kostenstand I. Quartal 2022, Bundesdurchschnitt)
je m² Bruttogrundfläche (BGF)⁵

| | |
|------------|------------------------|
| Spanne von | 690 €/m ² |
| Spanne bis | 1.020 €/m ² |
| im Mittel | 855 €/m ² |

Regionalisierung
BKI-Regionalfaktor 2022 für den Lkr. FFB 1,202
Regionalisierter Kostenkennwert (Mittelwert)
855 €/m² x 1,202 = 1.028 €/m²
Dieser regionalisierte Baukostenkennwert wird für
die weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Grad der Leistungserbringung

Die Tiefgarage ist zum Stichtag erst im Rohbau-
zustand hergestellt, der regionalisierte Baukosten-
kennwert ist also noch entsprechend dem Grad der
Herstellung anzupassen.

Für Tiefgaragen sind in der BKI-Tabelle folgende
Prozentanteile der Kosten für einzelne Leistungs-
bereiche aufgeführt:

| | |
|---|--------|
| Leistungsbereiche (nach STLB, Kosten Bauwerk nach DIN 276) LB 000 bis 022 (entspr. kplt. Rohbau einschl. Abdichtung) | 83,0 % |
|---|--------|

Die Abdichtungsarbeiten (Wände und Decke außen)
sind noch nicht vollständig ausgeführt bzw. müssen
evtl. nachgebessert werden, der TG-Boden ist noch
gar nicht eingebaut, evtl. müssen hier vorher noch
Fundamentertüchtigungen ausgeführt werden (s. a.
5.3.4). Art und Umfang der erforderlichen
Maßnahmen sind zum Stichtag nicht bekannt,
deshalb wird dieser Sachverhalt später bei den
besonderen objektspezifischen Grundstücksmerk-
malen mit berücksichtigt.

= angesetzter Fertigstellungsgrad 83,0 %

Kostenkennwert nach prozentualer Fertigstellung:
1.028 €/m² x 83,0 % = 853 €/m²

5 BKI Baukosten 2022 Neubau, S. 860

Zuschlag für Baunebenkosten, hier insbesondere
Planungskosten:

Aufgrund der fehlenden Planunterlagen und
Dokumentationen des Bestands wird hier nur ein
pauschaler Zusatz in Höhe von + 10 % für ent-
haltene Baunebenkosten angesetzt:

| | |
|---|----------------------|
| Kostenkennwert Baukosten nach prozentualer Fertigstellung: | 853 €/m ² |
| Zuschlag für enthaltene Bauneben- bzw. Planungskosten | + 10 % |

| | |
|--|----------------------|
| Ansatz Bau- und Baunebenkosten nach prozentualer Fertigstellung für die Doppelhaushälften: | |
| 853 €/m ² x 110 % = | 938 €/m ² |

Angesetzte Herstellungskosten
nach prozentualer Fertigstellung für die Tiefgarage
(BGF-Berechnung siehe Anlagen)

| | |
|---|-------------|
| Tiefgarage 517 m ² BGF x 938 €/m ² BGF = rd. | 485.000,- € |
|---|-------------|

c) Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen - gesamt

Eine Alterswertminderung wird nicht angesetzt, der
Ansatz der Herstellungskosten wird als vorläufiger
Sachwert der baulichen Anlagen übernommen.

| | |
|--|----------------------|
| Summe Herstellungskosten | |
| Haus 1 - 6 | 1.422.000,- € |
| Tiefgarage | <u>485.000,- €</u> |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen - gesamt | 1.907.000,- € |

7.2.4 vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Summe
des Bodenwerts und des Sachwerts der baulichen
Anlagen:

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Bodenwert (s. 7.2.2) | 1.680.000,- € |
| Sachwert der baulichen Anlagen | <u>1.907.000,- €</u> |
| vorläufiger Sachwert | 3.587.000,- € |

7.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV_2021 sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten u. Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind zahlreiche Merkmale vorhanden, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Die wesentlichen besonderen Merkmale des Gesamtobjekts sind in diesem Gutachten unter 4. Grundstücksbeschreibung und 5. Gebäudebeschreibung beschrieben und unter 6.2 Objektbeurteilung zusammengefasst u. beurteilt.

Zu berücksichtigen sind hier insbesondere:

- Eine Gesamtkonzeption des Projekts, die eher WEG-mäßig anmutet und eine Aufteilung in Einzelobjekte, die in dieser ländlichen Lage marktunüblich ist und auf deutliche Vorbehalte bei den Endkunden treffen dürfte. Dazu kommt ein Planungsstand, bei dem trotz bestellter umfangreicher wechselseitiger Rechte und Pflichten der späteren Hauseigentümer untereinander und als Gemeinschaft wesentliche Punkte, wie z.B. die Beheizung der Häuser und die Lagerung und Anlieferung der Brennstoffe nicht geplant oder geregelt ist.

- Eine besondere topografische Grundstückssituation mit Hanglage, die mit der vorliegenden Planung nicht übereinstimmt und noch erhebliche Nacharbeiten und Zusatzmaßnahmen erforderlich macht, die aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit zusätzlich erschwert bzw. verteuert werden.
- Eine besondere Erschließungssituation über das südliche Nachbargrundstück, die nicht nur umfangreiche Regelungen über Rechte und Dienstbarkeiten erfordert, sondern aufgrund der Lage und Enge der Zugangsmöglichkeit auch die weiteren Baumaßnahmen erheblich beeinträchtigt.
- Die besonderen Kosten und Risiken, die sich allgemein bei der Fertigstellung eines stecken gebliebenen Bauvorhabens ergeben, u.a. aus fehlenden Planungsunterlagen und Dokumentationen des Bestands. Es gibt keine sicheren Grundlagen, auf denen aufgebaut werden kann, und keine Gewährleistung für bereits vorhandene (Vor-) Leistungen.
- Die Qualitätsanmutung der Bauleistungen, die bereits erbracht wurden, bleibt allgemein hinter marktüblichen Leistungen zurück. Teils liegen auch bereits Feststellungen zu problembelasteten Vorleistungen vor, die so wesentliche Merkmale wie die unzureichende Drainage, die Abdichtung der Tiefgarage und den TG-Boden betreffen und sogar die Standicherheit beeinflussen.
- Eine Vermarktung der einzelnen Grundstücke bzw. Häuser ist praktisch nicht möglich. Die Fertigstellung der Anlage ist sinnvoll nur von einem fachkundigen und risikobewussten Investor in einer Hand zu leisten, der dafür jedoch einen ganz erheblichen Risikoabschlag bei seinem Kaufangebot berücksichtigen wird.
- Auch die Finanzierung der Fertigstellung solcher stecken gebliebener Bauvorhaben ist ein riskantes Geschäft, so dass nur wenige Banken bzw. Finanzierer hier einsteigen dürften und wenn, dann nur zu hohen Risikozinssätzen und unter der Voraussetzung von erheblichen zusätzlichen Sicherheiten.

- Nicht zuletzt liegen zum Stichtag wesentlich schwierigere Verhältnisse auf dem Bau- und Immobilienmarkt vor als bei Planung und Start des Projekts. Unter dem Einfluss von Pandemie und Krieg in Europa ist die Inflation erheblich gestiegen, die Bau- und Finanzierungszinsen sind erheblich gestiegen und infolge hat die Nachfrage auf Käuferseite deutlich nachgegeben. Ein neuer Investor trifft also auf eine wesentlich schwierigere und risikoreichere wirtschaftliche Gesamtsituation.

Der Werteeinfluss der einzelnen genannten Merkmale kann nicht separat erfasst oder berechnet werden. Zum Stichtag sind auch vermutlich noch nicht alle Probleme und Risiken bekannt oder offensichtlich.

Die bisher bekannten Probleme und Besonderheiten verdichten sich jedoch in der Gesamtschau zu einem Bild bzw. einem Eindruck, der bei Kaufinteressenten ganz erhebliche Vorbehalte hervorrufen und auf jeden Fall einen ganz erheblichen Risikoabschlag bewirken wird.

Da die besonderen Merkmale nicht nur den Wert der baulichen Anlagen betreffen, sondern das gesamte Projekt einschließlich des Grundstücks, ist als Bemessungsgrundlage vom vorläufigen Sachwert auszugehen.

Entsprechend der bisher bekannten Probleme und deren Tragweite kann ein risikoadäquater Abschlag nicht mehr im Bereich üblicher Abschläge bei kleineren und behebbaren Problemen (ca. - 20 %) liegen.

Der Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird nach Marktlage und sachverständiger Schätzung angesetzt mit einem Abschlag in Höhe von rd. - 40 %

7.2.6 Sachwert

Der Sachwert ergibt sich aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert abzüglich des Abschlags für den Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

vorläufiger Sachwert
(s. 7.2.4) 3.587.000,- €

abzügl.

Werteinfluss der besonderen
objektspez. Grundstücksmerkmale
- 40 % aus 3.587.000,- € = - 1.435.000,- €

**Sachwert
der wirtschaftlichen Einheit**
(Einzelobjekte unter 1.3.1 bis 1.3.20) **2.152.000,- €**

Internetversion für
Amtsgericht München
Az: 1517 K 085 / 2022

7.3 Ableitung des Verkehrswerts

7.3.1 Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit

Das Gesamtobjekt umfasst als wirtschaftliche Einheit die 6 Hausgrundstücke mit aufstehender Bebauung, zwei gemeinschaftliche Wegegrundstücke und ein Tiefgaragengrundstück mit TG im Rohbau, das nach WEG in 12 Miteigentumsanteile mit Teileigentum aufgeteilt ist. (Alle Einzelobjekte sind unter 1.3.1 bis 1.3.20 aufgeführt und beschrieben.)

Aufgrund der Situation mit dem steckengebliebenen Gesamtprojekt, dessen Fertigstellung praktisch nur in einer Hand erfolgen kann, ist auch nur die Ausweisung eines Wertes für die wirtschaftliche Einheit als Ganzes sinnvoll.

Der Sachwert der wirtschaftlichen Einheit wurde unter 7.2.6 ermittelt zu: 2.152.000,- €

Darin ist auch bereits die Marktanpassung mit dem Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt, so dass der Verkehrswert direkt aus dem Sachwert der wirtschaftlichen Einheit abgeleitet und nur noch marktüblich gerundet wird.

Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit

Wohnanlage mit 6 Doppelhaushälften und einer Tiefgarage mit 12 Stellplätzen, im Rohbauzustand, zum Stichtag 19.07.2022

2.150.000,- €

(i.W: zwei_Millionen_einhundertfünfzigtausend EURO)

Die wirtschaftliche Einheit besteht aus:

Grundstück Flst. 49/5, Gmkg. Puch, zu 244 m², bebaut mit DHH Nr. 1 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 f,

Grundstück Flst. 49/6, Gmkg. Puch, zu 218 m², bebaut mit DHH Nr. 2 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 e,

Grundstück Flst. 49/10, Gmkg. Puch, zu 187 m², bebaut mit DHH Nr. 3 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 b,

Grundstück Flste. 49/11 und 49/12, Gmkg. Puch, zu 198 m² und 33 m², bebaut mit DHH Nr. 4 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 a,

Grundstück Flst. 49/8, Gmkg. Puch, zu 435 m², bebaut mit DHH Nr. 5 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 d,

Grundstück Flst. 49/2, Gmkg. Puch, zu 361 m², bebaut mit DHH Nr. 6 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 c,

Grundstück Flst. 49/7, Gmkg. Puch, zu 37 m², Verkehrsfläche (Weg), Nähe Klosteranger

Grundstück Flst. 49/9, Gmkg. Puch, zu 74 m², Verkehrsfläche (Weg), Nähe Klosteranger,

Tiefgarage:

1/13 MEA am Grundstück Flste. 49/3 u. 49/4, zu 70 m² und 173 m², Nähe Klostergarten
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 1
1/13 MEA am Grundstück wie vor,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 2
1/13 MEA am Grundstück wie vor,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 3
1/13 MEA am Grundstück wie vor,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 4
1/13 MEA am Grundstück wie vor,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 5
1/13 MEA am Grundstück wie vor,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 6
1/13 MEA am Grundstück wie vor,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 7
1/13 MEA am Grundstück wie vor,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 8
2/13 MEA am Grundstück wie vor,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 9
1/13 MEA am Grundstück wie vor,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 10
1/13 MEA am Grundstück wie vor,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 11
1/13 MEA am Grundstück wie vor,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 12

7.3.2 Einzelwerte

Nur für das Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt eine theoretische Aufteilung des Verkehrswerts der wirtschaftlichen Einheit in Einzelwerte.

Hilfsweise wird als Verteilerschlüssel der Flächenanteil des jeweiligen Grundstücks am Gesamtgrundstück herangezogen. Dabei können sich zwar aufgrund der unterschiedlich großen Grundstücke der Doppelhaushälften Unschärfen ergeben, was aber im Gesamtkontext hier unerheblich sein dürfte. Durch diese rechnerische Aufteilung ergibt die Summe der Einzelwerte wieder den ausgewiesenen Verkehrswert des Gesamtobjekts bzw. der wirtschaftlichen Einheit.

Aufzuteilender Verkehrswert
der wirtschaftlichen Einheit: 2.150.000,- €
Gesamt-Grundstücksfläche 2.030 m²

Einzelwerte, aufgeteilt nach Anteil an der Gesamt-Grundstücksfläche (durch interne Rundungen ergeben sich teils Abweichungen in der Darstellung der Werte):

Grundstück Flst. 49/5, Gmkg. Puch, zu 244 m²,
bebaut mit DHH Nr. 1 im Rohbauzustand,
Klosteranger 7 f,
rd. 12 % aus 2.150.000,- € = rd. 258.000,- €

Grundstück Flst. 49/6, Gmkg. Puch, zu 218 m²,
bebaut mit DHH Nr. 2 im Rohbauzustand,
Klosteranger 7 e,
rd. 11 % aus 2.150.000,- € = rd. 231.000,- €

Grundstück Flst. 49/10, Gmkg. Puch, zu 187 m²,
bebaut mit DHH Nr. 3 im Rohbauzustand,
Klosteranger 7 b,
rd. 9 % aus 2.150.000,- € = rd. 198.000,- €

Grundstück Flste. 49/11 und 49/12, Gmkg. Puch,
zu 198 m² und 33 m², bebaut mit DHH Nr. 4 im
Rohbauzustand, Klosteranger 7 a,
rd. 12 % aus 2.150.000,- € = rd. 245.000,- €

Grundstück Flst. 49/8, Gmkg. Puch, zu 435 m²,
bebaut mit DHH Nr. 5 im Rohbauzustand,
Klosteranger 7 d,
rd. 21 % aus 2.150.000,- € = rd. 461.000,- €

Grundstück Flst. 49/2, Gmkg. Puch, zu 361 m²,
bebaut mit DHH Nr. 6 im Rohbauzustand,
Klosteranger 7 c,
rd. 18 % aus 2.150.000,- € = rd. 382.000,- €

Grundstück Flst. 49/7, Gmkg. Puch, zu 37 m²,
Verkehrsfläche (Weg), Nähe Klosteranger
rd. 2 % aus 2.150.000,- € = rd. 39.000,- €

Grundstück Flst. 49/9, Gmkg. Puch, zu 74 m²,
Verkehrsfläche (Weg), Nähe Klosteranger,
rd. 4 % aus 2.150.000,- € = rd. 78.000,- €

Grundstück Flste. 49/3 u. 49/4, zu 243 m²,
bebaut mit der **Tiefgarage** im Rohbauzustand,
insgesamt rd. 12 % aus 2.150.000,- € = 258.000,- €

1/13 MEA daran,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 1
21.500,- €

1/13 MEA daran,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 2
21.500,- €

1/13 MEA daran,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 3
21.500,- €

1/13 MEA daran,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 4
21.500,- €

1/13 MEA daran,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 5
21.500,- €

1/13 MEA daran,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 6
21.500,- €

1/13 MEA daran,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 7
21.500,- €

1/13 MEA daran,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 8
21.500,- €

2/13 MEA daran,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 9
21.500,- €

1/13 MEA daran,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 10
21.500,- €

1/13 MEA daran,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 11
21.500,- €

1/13 MEA daran,
verb. mit dem Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 12
21.500,- €

8. Zusammenfassung Verkehrswert

Die Bewertungsobjekte liegen in der Stadt Fürstenfeldbruck im nordwestlich gelegenen Ortsteil Puch, in noch weitgehend ländlich geprägter Umgebung.

Das Gesamtprojekt umfasst eine Wohnanlage, bestehend aus sechs Doppelhaushälften und einer dazwischen bzw. darunter liegenden Tiefgarage. Das Gesamtgrundstück der Anlage ist zwar in einzelne Haus-, Wege- und ein Tiefgaragengrundstück real geteilt, aufgrund der internen Verflechtungen und Abhängigkeiten der Grundstücke untereinander, die durch eine Vielzahl von wechselseitigen Dienstbarkeiten und Rechten geregelt werden sollen, vermittelt die Anlage eher den Charakter einer Eigentumswohnanlage.

Das Gesamtgrundstück der Anlage liegt rückwärtig, ohne direkten Anschluss an eine öffentliche Straße. Die wegemäßige Erschließung und alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen über einen schmalen, trichterförmigen Zugang und eine ca. 50 m lange Wegerechtsfläche über das südliche Nachbargrundstück erfolgen.

Das Bauvorhaben ist steckengeblieben, die Arbeiten ruhen seit ca. 2 Jahren. Zum Stichtag ist die Tiefgarage im Rohbau erstellt, die sechs Doppelhaushälften in einem erweiterten Rohbauzustand mit Dach und Fenstern. Die Qualitätsanmutung der Bauleistungen, die bereits erbracht wurden, bleibt allgemein hinter marktüblichen Leistungen zurück, teils liegen auch bereits Feststellungen zu problembelasteten Vorleistungen vor. Dazu kommt noch die fehlende Dokumentation des Bestands und der Planungen.

Aufgrund der baulichen Situation in Verbindung mit den erst teilweise umgesetzten Regelungen zur Erschließung und Ver- und Entsorgung der einzelnen Häuser kann zum Stichtag die Gesamtanlage nur als wirtschaftliche Einheit betrachtet und bewertet werden. Die Fertigstellung der im Rohbau stecken gebliebenen Anlage kann praktisch nur koordiniert und geplant von einem Bauherrn durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der bekannten wertbildenden Faktoren wird die **wirtschaftliche Einheit** „Wohnanlage mit 6 Doppelhaushälften und einer Tiefgarage mit 12 Stellplätzen“ in der Gmkg. Puch, Klosteranger 7 a - f, (Einzelbezeichnungen siehe folgende Seite) im Bestand und modifiziert lastenfreien Zustand zum Stichtag 19.07.2022 für das Zwangsversteigerungsverfahren bewertet zu

2.150.000,- €

(i.W: zwei_Millionen_einhundertfünfzigtausend EURO)

München, den 03.11.2022

gez. Herbert Schlatt

Rundstempel

Rechnerische Einzelwerte,
nur für das Zwangsversteigerungsverfahren:

| | |
|---|-------------|
| Grundstück Flst. 49/5 , Gmkg. Puch, zu 244 m ² , bebaut mit DHH Nr. 1 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 f: | 258.000,- € |
| Grundstück Flst. 49/6 , Gmkg. Puch, zu 218 m ² , bebaut mit DHH Nr. 2 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 e: | 231.000,- € |
| Grundstück Flst. 49/10 , Gmkg. Puch, zu 187 m ² , bebaut mit DHH Nr. 3 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 b: | 198.000,- € |
| Grundstück Flste. 49/11 und 49/12 , Gmkg. Puch, zu 198 m ² u. 33 m ² , bebaut mit DHH Nr. 4 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 a: | 245.000,- € |
| Grundstück Flst. 49/8 , Gmkg. Puch, zu 435 m ² , bebaut mit DHH Nr. 5 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 d: | 461.000,- € |
| Grundstück Flst. 49/2 , Gmkg. Puch, zu 361 m ² , bebaut mit DHH Nr. 6 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 c: | 382.000,- € |
| Grundstück Flst. 49/7 , Gmkg. Puch, zu 37 m ² , Verkehrsfläche (Weg), Nähe Klosteranger | 39.000,- € |
| Grundstück Flst. 49/9 , Gmkg. Puch, zu 74 m ² , Verkehrsfläche (Weg), Nähe Klosteranger | 78.000,- € |
| Grundstück Flste. 49/3 u. 49/4 , zu 243 m ² , bebaut mit der Tiefgarage im Rohbauzustand: | |
| 1/13 MEA daran, verb. mit Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 1 | 21.500,- € |
| 1/13 MEA daran, verb. mit Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 2 | 21.500,- € |
| 1/13 MEA daran, verb. mit Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 3 | 21.500,- € |
| 1/13 MEA daran, verb. mit Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 4 | 21.500,- € |
| 1/13 MEA daran, verb. mit Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 5 | 21.500,- € |
| 1/13 MEA daran, verb. mit Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 6 | 21.500,- € |
| 1/13 MEA daran, verb. mit Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 7 | 21.500,- € |
| 1/13 MEA daran, verb. mit Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 8 | 21.500,- € |
| 2/13 MEA daran, verb. mit Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 9 | 21.500,- € |
| 1/13 MEA daran, verb. mit Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 10 | 21.500,- € |
| 1/13 MEA daran, verb. mit Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 11 | 21.500,- € |
| 1/13 MEA daran, verb. mit Sondereigentum an TG-Stellpl. Nr. 12 | 21.500,- € |

Vorbemerkung: Berechnungsgrundlage sind die genehmigten Baupläne von 2016, ergänzt durch Skizzen vom Ortstermin. Die darin angegebenen Maße und Flächen werden als richtig vorausgesetzt.

Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung überschlägig.

Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine andere Verwendung nicht geeignet.

Flächenaufstellung:

Klosteranger 7

Die Flächen sind aus der Genehmigungs- und Ausführungsplanung übernommen worden, ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt. Teilweise wurden die Maße bzw. Flächen graphisch aus den Plänen übernommen, die Berechnung bzw. die Ergebnisse sind deshalb nur überschlägig.

Objekt: Klosteranger 7

Bruttogrundflächen (BGF)

Haus 1 und 2 zusammen

| | | | |
|----------------|-----------------------------|---|-----------------------|
| KG | = $(14,61 \cdot 10,505)$ | = | 153,48 m ² |
| EG | = $(14,61 \cdot 10,505)$ | = | 153,48 m ² |
| 1.OG | = $(14,61 \cdot 10,505)$ | = | 153,48 m ² |
| 2.OG (Galerie) | = $(14,61 \cdot 5) \cdot 0$ | = | 0,00 m ² |
| BGF gesamt | | | 460,43 m ² |

Haus 1 und 2 einzeln

| | | | | |
|--------|---|-----------------------|-----|--------------------|
| Haus 1 | = | 230,22 m ² | rd. | 230 m ² |
| Haus 2 | = | 230,22 m ² | rd. | 230 m ² |
| | | 460,43 m ² | | |

| Haus 3 und 4 zusammen | | | |
|---|----------------------------|---|--|
| KG | =2,359*5,505 | = | 12,99 m ² |
| | =9,817*10,505 | = | 103,13 m ² |
| | =0,7*(0,699/2) | = | 0,24 m ² |
| | =0,699*9,803 | = | 6,85 m ² |
| | =0,37*5,178 | = | 1,92 m ² |
| | | | <hr/> |
| | | | 125,13 m ² |
| EG | =13,21*10,5 | = | 138,71 m ² |
| 1.OG | =13,21*10,5 | = | 138,71 m ² |
| 2.OG | =13,21*10,5 | = | 138,71 m ² |
| | | | <hr/> |
| | | | 541,24 m ² rd. 541 m² |
| Haus 3 und 4 einzeln | | | |
| Haus 3 | | | |
| KG | =4,251*10,5 | = | 44,64 m ² |
| | =2,359*5,505 | = | 12,99 m ² |
| | | | <hr/> |
| | | | 57,62 m ² |
| EG | =(13,21/2)*10,5 | = | 69,35 m ² |
| 1.OG | =(13,21/2)*10,5 | = | 69,35 m ² |
| 2.OG | =(13,21/2)*10,5 | = | 69,35 m ² |
| | | | <hr/> |
| | | | 265,68 m ² rd. 266 m² |
| Haus 4 | | | |
| KG | =5,57*10,5 | = | 58,49 m ² |
| | =0,7*(0,699/2) | = | 0,24 m ² |
| | =0,699*9,803 | = | 6,85 m ² |
| | =0,37*5,178 | = | 1,92 m ² |
| | | | <hr/> |
| | | | 67,50 m ² |
| EG | =(13,21/2)*10,5 | = | 69,35 m ² |
| 1.OG | =(13,21/2)*10,5 | = | 69,35 m ² |
| 2.OG | =(13,21/2)*10,5 | = | 69,35 m ² |
| | | | <hr/> |
| | | | 275,56 m ² rd. 276 m² |
| Haus 5 und 6 zusammen | | | |
| KG | =13,22*5,505 | = | 72,78 m ² |
| | =8,501*5,005 | = | 42,55 m ² |
| | | | <hr/> |
| | | | 115,32 m ² |
| EG | =(13,21*10,5)-(4,41*0,5) | = | 136,50 m ² |
| 1.OG | =(13,21*10,5)-(4,41*0,5) | = | 136,50 m ² |
| 2.OG | =(13,21*10,5)-(4,41*0,5) | = | 136,50 m ² |
| | | | <hr/> |
| | | | 524,82 m ² rd. 525 m² |
| Haus 5 und 6 einzeln | | | |
| Haus 5 | | | |
| KG | (KG H5 u. H6)/2 | = | 57,66 m ² |
| EG | =(13,21/2)*10,5-(0,5*4,51) | = | 67,10 m ² |
| 1. OG | =(13,21/2)*10,5-(0,5*4,51) | = | 67,10 m ² |
| 2. OG | =(13,21/2)*10,5-(0,5*4,51) | = | 67,10 m ² |
| | | | <hr/> |
| | | | 258,95 m ² rd. 259 m² |
| Haus 6 | | | |
| KG | (KG H5 u. H6)/2 | = | 57,66 m ² |
| EG | =(13,21/2)*10,5 | = | 69,35 m ² |
| 1. OG | =(13,21/2)*10,5 | = | 69,35 m ² |
| 2. OG | =(13,21/2)*10,5 | = | 69,35 m ² |
| | | | <hr/> |
| | | | 265,72 m ² rd. 266 m² |
| Häuser 1-6 gesamt | | | 1.526,50 m ² rd. 1.526 m² |
| BGF Tiefgarage (graphisch entnommen) | | = | 517,00 m ² rd. 517 m² |

Bebaute Fläche:

| | | | | |
|---------------|-----------------------------|---|-----------------------|------------------------------|
| Haus 1 und 2 | 1*BGF EG (Haus 1 u. Haus 2) | = | 153,48 m ² | |
| Haus 4 und 4 | 1*BGF EG (Haus 3 u. Haus 4) | = | 138,71 m ² | |
| Haus 5 und 6 | 1*BGF EG (Haus 5 u. Haus 6) | = | 136,50 m ² | |
| Häuser gesamt | | = | 428,68 m ² | rd. 429 m² |

Geschossfläche: (wertrelevante GF, überschlägig, entspr. Def. des GAA)

Haus 1 und 2

| | | | | |
|----------------------|---|---|-----------------------|------------------------------|
| Erdgeschoss | 1*BGF EG (Haus 1 u. Haus 2) | = | 153,48 m ² | |
| Obergeschoss zu ½ | $= (1,18 * 14,61) * 2 / 2$ | = | 17,24 m ² | |
| Obergeschoss zu voll | $= 7,42 * 14,61$ | = | 108,41 m ² | |
| Galerie zu ½ | $= (1,19 * 14,61) / 2 + (1,19 * 10,42) / 2 + (1,19 * 2,78) / 2$ | = | 16,55 m ² | |
| Galerie zu voll | $= (1,1 * 14,61) + (1,42 * 2,81)$ | = | 20,06 m ² | |
| GF 1 und 2 | | | 315,73 m ² | rd. 316 m² |

Haus 3 und 4

| | | | | |
|-------------------|-----------------------------|---|-----------------------|------------------------------|
| Erdgeschoss | 1*BGF EG (Haus 3 u. Haus 4) | = | 138,71 m ² | |
| Obergeschoss | 1*BGF OG (Haus 3 u. Haus 4) | = | 138,71 m ² | |
| 2.OG zu ½ | $= (13,21 * 1,622) / 2$ | = | 10,71 m ² | |
| | $= (3,9 * 1,62) * 2 / 2$ | = | 6,32 m ² | |
| | $= (1,8 * 1,62) / 2$ | = | 1,46 m ² | |
| 2.OG zu voll | $= 13,21 * 3,24$ | = | 42,80 m ² | |
| | $= (1,8 * 2,55) * 2$ | = | 9,18 m ² | |
| GF 3 und 4 | | | 347,88 m ² | rd. 348 m² |

Haus 5 und 6

| | | | | |
|-------------------|-----------------------------|---|-----------------------|------------------------------|
| Erdgeschoss | 1*BGF EG (Haus 5 u. Haus 6) | = | 136,50 m ² | |
| Obergeschoss | 1*BGF OG (Haus 5 u. Haus 6) | = | 136,50 m ² | |
| 2.OG zu ½ | $= (13,21 * 1,622) / 2$ | = | 10,71 m ² | |
| | $= (3,9 * 1,62) * 2 / 2$ | = | 6,32 m ² | |
| | $= (1,8 * 1,62) / 2$ | = | 1,46 m ² | |
| 2.OG zu voll | $= 13,21 * 3,24$ | = | 42,80 m ² | |
| | $= (1,8 * 2,55) * 2$ | = | 9,18 m ² | |
| GF 4 und 5 | | | 343,47 m ² | rd. 343 m² |

| | | | |
|------------------------|---|-------------------------|--------------------------------|
| Geschossfläche: | = | 1.007,08 m ² | rd. 1.007 m² |
|------------------------|---|-------------------------|--------------------------------|

Grundstücksflächen

| | | |
|-------------|---|--------------------|
| Flst. 49/5 | = | 244 m ² |
| Flst. 49/6 | = | 218 m ² |
| Flst. 49/7 | = | 37 m ² |
| Flst. 49/8 | = | 435 m ² |
| Flst. 49/9 | = | 74 m ² |
| Flst. 49/10 | = | 187 m ² |
| Flst. 49/2 | = | 361 m ² |
| Flst. 49/11 | = | 198 m ² |
| Flst. 49/12 | = | 33 m ² |
| Flst. 49/3 | = | 70 m ² |
| Flst. 49/4 | = | 173 m ² |

| | | |
|---------------------------|---|----------------------|
| Grundstücksflächen gesamt | = | 2.030 m ² |
|---------------------------|---|----------------------|

| | | |
|---------------------|---------------|-------------|
| Grundflächenzahl | GRZ = | 0,21 |
| Geschossflächenzahl | WGFZ = | 0,50 |

Abkürzungsverzeichnis

| | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|---------|----------------------------|
| Abt. | Abteilung | LBK | Lokalbaukommission |
| AG | Amtsgericht | LG | Landgericht |
| Anm. | Anmerkung | LL | Luftlinie |
| Art. | Artikel | LZ | Liegenschaftszinssatz |
| AR/AK | Abstellraum/-kammer | MD | Dorfgebiet |
| BauGB | Baugesetzbuch | MEA | Miteigentumsanteil |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung | MFH | Mehrfamilienhaus |
| BayBO | Bayerische Bauordnung | MI | Mischgebiet |
| BBauG | Bundesbaugesetz | MK | Kerngebiet |
| BBe | Besondere Betriebseinrichtungen | Nfl. | Nutzfläche |
| BBt | Besondere Bauteile | NHK | Normalherstellungskosten |
| BBP | Bebauungsplan | OG | Obergeschoss |
| BEL | Bauerwartungsland | OLG | Oberlandesgericht |
| BewG | Bewertungsgesetz | PV | Photovoltaik |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch | RE | Jahresreinertrag |
| BGF | Brutto-Grundfläche | RH | Reihenhaus |
| BRI | Bruttorauminhalt | REH | Reiheneckhaus |
| II. BV | Zweite Berechnungsverordnung | RMH | Reihenmittelhaus |
| DG | Dachgeschoss | RND | Restnutzungsdauer |
| DH/DHH | Doppelhaus/Doppelhaushälfte | RoE | Jahresrohertrag |
| DIN | Deutsche Industrie Norm | Rspr. | Rechtsprechung |
| ebf. | erschließungsbeitragsfrei | RW | Richtwerte |
| ebp. | erschließungsbeitragspflichtig | SE | Sondereigentum |
| EFH | Einfamilienhaus | SNR | Sondernutzungsrecht |
| EG | Erdgeschoss | SO | Sondergebiet |
| ETW | Eigentumswohnung | STABW | Standardabweichung |
| EW | Ertragswert | SV | Sachverständiger |
| EZ | Erbbauzins | SW | Sachwert |
| FNP | Flächennutzungsplan | TE | Teilungserklärung |
| GAA | Gutachterausschuss | TG | Tiefgarage |
| GB | Grundbuch | UG | Untergeschoss |
| GBO | Grundbuchordnung | VG | Vollgeschoss |
| GE | Gewerbegebiet | VO | Verordnung |
| GF | Geschossfläche | VP | Verkaufspreis |
| GFZ | Geschossflächenzahl | VKW | Verkehrswert |
| GG | Grundgesetz | WA | Allgemeines Wohngebiet |
| GI | Industriegebiet | WB | Besonderes Wohngebiet |
| GND | Gesamtnutzungsdauer | WE | Wohnungseinheit |
| GRZ | Grundflächenzahl | WEG | Wohnungseigentumsgesetz |
| GFZ | Geschossflächenzahl | WertR | Wertermittlungsrichtlinien |
| ha | Hektar (= 10.000 m ²) | WF/Wfl. | Wohnfläche |
| hG | höherwertiges Gewerbe | WGFZ | wertrelevante GFZ |
| i.D. | im Durchschnitt | WoFIV | Wohnflächenverordnung |
| i.d.F. | in der Fassung | WR | Reines Wohngebiet |
| i.M. | im Mittel | WS | Kleinsiedlungsgebiet |
| ImmoWertV | | WW | Warmwasser |
| Immobilienwertermittlungsverordnung | | WWV | Warmwasserversorgung |
| KAG | Kommunalabgabengesetz | ZFH | Zweifamilienhaus |
| KG | Kellergeschoss | ZH | Zentralheizung |
| Koeff. | Koeffizient | ZV | Zwangsverwalter(in) |
| KP | Kaufpreis | | |
| KW | Kaltwasser | | |