



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO DIPL.-ING. (FH) GÜNTER RINNER

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München
Hauptstraße 57 in 82234 Weßling; Tel. 08153/952591 – Fax 08153/952592

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München

über den

Verkehrswert

des

mit einer

Doppelhaushälfte

und einem

Garagengebäude

(nebst Holzschuppen)

bebauten Grundstücks der

Gemarkung Fürstenfeldbruck,

Flst. Nr. 670/20

Blumenstraße 20 in 82256 Fürstenfeldbruck

Gutachten-Nr.: 1101/23

GZ des Amtsgerichts: 1517 K 93/22

Wertermittlungstichtag: 24.05.2023 (s.a. Pkt. 1.3)

(Tag der äußeren Eindrucksbesichtigung)

Datum des Gutachtens: 11.07.2023

Das für das Amtsgericht München in 3-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 87 Seiten (inkl. Anlagen). Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen. Die Obliegenheit des Unterzeichners und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen (s.a. Pkt. 1.6 des Gutachtens).

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	AUFTRAG	4
1.2	AUFTRAGGEBER	4
1.3	ZWECK DES GUTACHTENS; WERTERMITTLUNGS- UND QUALITÄTSSTICHTAG	4
1.4	ARBEITSUNTERLAGEN	5
1.5	ORTSTERMINLADUNG / OBJEKTBESICHTIGUNG	7
1.6	ANMERKUNGEN / EINSCHRÄNKUNGEN SOWIE URHEBERRECHT DES VERFASSERS	8
1.7	GRUNDBUCHVORTRAG GEMÄß VORLIEGENDEM AUSDRUCK VOM 26.04.2022 (AUSZUGSWEISE)	10
2	BESCHREIBUNG	12
2.1	LAGE UND INFRASTRUKTUR, ETC.	12
2.1.1	Makro- / Mikrolage und umliegende Bebauung	12
2.1.2	Einkaufsmöglichkeiten / Dienstleistungsbetriebe (z.B.)	14
2.1.3	Sonstige Infrastruktur innerhalb von Fürstenfeldbruck (Schulen, Behörden, etc., z.B.)	14
2.1.4	Naherholung / Freizeitgestaltung (u.a.)	15
2.1.5	Regionale und überregionale Straßenanbindung	15
2.1.6	Parkplatzsituation	15
2.1.7	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	15
2.1.8	Immissionen, etc.	15
2.1.9	Sonstige statistische Daten (nachrichtlich)	16
2.2	GRUNDSTÜCK(E)	17
2.2.1	Luftbilder und Lagepläne	17
2.2.2	Grundstückseigenschaften (auszugsweise)	18
2.2.3	Bau- / Planungsrechtliche Beurteilung (nachrichtlich/unverbindlich; auszugsweise)	22
2.2.4	Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs; evtl. sonstige Belastungen, etc.	27
2.2.5	Evtl. Rechte / Dienstbarkeiten, etc. an Nachbargrundstücken	32
2.2.6	Nutzung / evtl. Mietverhältnisse	37
2.3	BAULICHE ANLAGEN UND AUßENANLAGEN	38
2.3.1	Allgemeines (Bebauung, Baujahr, evtl. Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, usw.)	38
2.3.2	Evtl. festgestellte Planabweichungen, evtl. Genehmigungsproblematik, etc.	40
2.3.3	Denkmal-/Ensembleschutz	40
2.3.4	Gebäude- / Grundrisskonzeption(en)	41
2.3.5	Bauausführung und Ausstattung; Außenanlagen	44
2.3.6	Bau- und Unterhaltungszustand, etc.	46
2.3.7	Energieausweis / Energieeffizienz	46

2.4	BEURTEILUNG.....	47
2.4.1	Zusammenfassung der Objektangaben/-beschreibungen, etc.....	47
2.4.2	Immobilienmarkt / Verwertbarkeit.....	48
3	WERTERMITTLUNG	53
3.1	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS.....	53
3.2	ERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN.....	54
3.2.1	Bodenwertermittlung des Flst. Nr. 670/20	55
3.2.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten.....	61
3.2.3	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	67
3.2.4	Vorläufiger Sachwert.....	67
3.2.5	Marktanpassung (Sachwertfaktor); marktangepasster (vorläufiger) Sachwert.....	68
3.2.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (ggf.); Sachwert	69
3.3	VERGLEICHSDATEN ZUR PLAUSIBILISIERUNG (NACHRICHTLICH).....	71
3.4	VERKEHRSWERT(E)	73
4	ANLAGEN	74
4.1	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	74
4.2	UMGEBUNGS- / ORTSPLANAUSSCHNITTE	75
4.3	PLANUNTERLAGEN (NACHRICHTLICH)	77
4.4	TECHNISCHE BERECHNUNGEN (BGF _{RED} , WGF UND WGFZ).....	80
4.5	ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHE AB EG	81
4.6	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDESTANDARDS FÜR FREISTEHENDE EFH, ZFH, DHH UND RHH.....	82
4.7	SPARTENAUSKÜNFTE (NACHRICHTLICH/UNVERBINDLICH; AUSZUGSWEISE)	83
4.8	FOTOS ANLÄSSLICH DER ÄUßEREN EINDRUCKSBESICHTIGUNG AM 24.05.2023	85

Bzgl. nachfolgend tlw. verwendeter Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis unter 4.1.

1 GRUNDLAGEN

1.1 Auftrag

Gemäß dem Beschluss (nebst Anschreiben) des Amtsgerichts München vom 27./28.06.2022 ist der derzeitige Verkehrswert nachfolgenden Versteigerungsobjekts¹ im grundsätzlich zu unterstellenden „miet-/lastenfreien Zustand“ (vgl. auch 1.6 und 1.7) zu ermitteln:

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Fürstenfeldbruck von Fürstenfeldbruck

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Fürstenfeldbruck	670/20	Gebäude- und Freifläche	Blumenstraße 20	0,0317	10059

Anmerkung: Das betreffende Verfahren wurde mit Beschluss vom 04.11.2022 einstweilen eingestellt und mit Beschluss vom 21.04.2023 fortgesetzt.

1.2 Auftraggeber

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht

GZ: 1517 K 93/22

1.3 Zweck des Gutachtens; Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Ausschließlicher Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen des betreffenden Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag² sind der Tag der äußeren Eindrucksbesichtigung, der 24.05.2023 (s.a. 1.5).

¹ Nachfolgend auch als „Objekt(e)“, „Wertermittlungsobjekt(e)“ bzw. „Bewertungsobjekt(e)“ bezeichnet.

² Nachrichtlich: Gemäß § 2 (4) der ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Nach § 2 (5) ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

1.4 Arbeitsunterlagen³

Anmerkung: Mit Schreiben vom 05.07.2022 wurden die Verfahrensbeteiligten⁴ um Übersendung der objektrelevanten Unterlagen bis zum 26.07.2022 gebeten.

Seitens der Antragsgegnerin wurde mit Schreiben vom 26.07.2022 um Fristverlängerung bis 26.08.2022 gebeten. Mit Schreiben vom 28.04.2023 wurde die Antragsgegnerin erneut um zeitnahe Übersendung der Objektunterlagen gebeten.

Unterlagen vom Amtsgericht:

- Grundbuchauszug (GB von FFB, Blatt 10059) vom 26.04.2022
- Grundbuchauszug (GB von FFB, Blatt 10058) vom 19.06.2023.
- Beschlüsse (nebst Anschreiben) vom 27./28.06.2022, 04./07.11.2022 sowie 21./24.04.2023.

Gläubiger-/Antragstellerseits zur Verfügung gestellte (verwendete) Unterlagen⁵ (bzw. Angaben):⁶

- Kaufvertrag, URNr. 290 M vom 13.02.1981 nebst Messungsanerkennung und Auflassung vom 23.02.1983.
- Kaufvertrag, URNr. 962 D vom 10.07.2003 nebst Nachtrag, URNr. 1573 D vom 29.10.2003.
- E-Mail vom 17.07.2022 (u.a. mit diversen Objektangaben).
- Mündliche Auskünfte anlässlich der Objektbesichtigung.
- Grundrisssskizzen des EG und DG (unvermaßt, ohne Datum).

Schuldner-/Antragsgegnerseits zur Verfügung gestellte Unterlagen (bzw. Angaben):

- Schreiben vom 26.07.2022 (Angabe des ca.-Baujahrs).

Seitens des Unterzeichners eingeholte Unterlagen⁷, Auskünfte/Angaben, etc.:⁸

Beim Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:

- Auszüge aus dem Bayern Atlas Plus (Luftbilder, Orts-/Lagepläne, etc.).
- Schriftliche Auskünfte der Außenstelle Fürstenfeldbruck vom 31.08.2022 (u.a. zum „ca.-Zeitpunkt/-fenster“ der Gebäudeeinmessung sowie zu den ursprünglichen Eigentümern).

Beim Grundbuchamt (bzw. in der Grundakte) des betreffenden Amtsgerichts:

- Kaufvertrag, URNr. 405 M vom 23.02.1981⁹ nebst Messungsanerkennung und Auflassung vom 24.11.1982.

³ Namen aus datenschutzrechtlichen Gründen ggf. anonymisiert.

⁴ = Gläubiger/Antragsteller(in) bzw. Schuldner/Antragsgegner(in) sowie ggf. deren Vertreter/Prozessbevollmächtigte.

⁵ I.d.R. Kopien bzw. PDFs.

⁶ Vgl. (ggf.) auch u.a. evtl. nachfolgende Fußnoten.

⁷ I.d.R. Kopien bzw. PDFs.

⁸ U.a. tlw. Internetrecherchen; vgl. u.a. auch nachfolgende Fußnoten.

⁹ Vgl. 2.2.5.

Bei der Bauabteilung/-verwaltung der Stadt Fürstenfeldbruck (bzw. in deren Bauakten):

- Schriftliche Auskünfte vom 27.09.2022 bzgl. der schriftlichen Anfrage des Unterzeichners (u.a. zu Bau-/Planungsrecht, Erschließungsbeitragssituation, etc.) vom 18.07.2022; ergänzende telefonische Auskünfte vom 10.10.2022.
- Telefonische Auskünfte vom 13.06.2023 bzgl. der (erneuten) schriftlichen Anfrage des Unterzeichners (u.a. zu evtl. Änderungen bzgl. des Bau-/Planungsrechts, evtl. Anbaumöglichkeit, etc.) vom 10.05.2023.
- „Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme gem. Art. 7 Abs. 5 Bayer. Bauordnung“ vom 22.04.2004.
- Lageplan (ohne Maßstabsangabe; eingeschränkt leserlich) „Werftsiedlung am Flugplatz Fürstenfeldbruck – Wasser- und Abwasserinstallation [...]“ vom 08.12.1975.
- Schema-Grundrisspläne des Teil-KG, EG und DG (ohne Maßstabs- und Datumsangabe; tlw. eingeschränkt leserlich).¹⁰

Beim Staatsarchiv München:

- Schriftliche Auskünfte vom 18.08. und 02.09.2022 (u.a. mit ca.-Baujahresangaben).¹¹

Bei der Landesbaudirektion Bayern:

- Schriftliche Auskunft vom 07.09.2022.¹²

Bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben:

- Schriftliche Auskunft vom 22.09.2022.¹³

Beim Staatlichen Bauamt Freising und dem Fliegerhorst Fürstenfeldbruck:

- Schriftliche Auskunft vom 14.06.2023.¹³

Bei den Stadtwerken Fürstenfeldbruck:

- Schriftliche Spartenauskunft vom 07.07.2023 auf die schriftliche Anfrage vom 02.05.2023.

Beim zuständigen Schornsteinfeger:

- Schriftliche Auskunft vom 11.05.2023.
- „Bescheinigung über das Ergebnis der Überprüfung der Messung an einer Feuerstätte für flüssige Brennstoffe [...]“ vom 03.06.2022 (Datum der Arbeitsausführung).

¹⁰ Anmerkung: Genehmigte Planunterlagen (u.a. auch Gebäudeschnitte/-ansichten sowie Pläne des Garagengebäudes), Baugenehmigung(en), etc. der aufstehenden Baulichkeiten konnten beim betreffenden Bauamt nicht recherchiert werden.

¹¹ Nachrichtlich: Die betreffende Bauakte (des Bewertungsobjekts) konnte seitens des Staatsarchivs nicht recherchiert werden (Verweis an die „Landesbaudirektion Bayern“).

¹² Nachrichtlich: Angabegemäß „liegen zu dem Grundstück keinerlei Informationen vor [...]“ (Verweis an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie das Staatliche Bauamt Freising).

¹³ Nachrichtlich: Angabegemäß liegen (zum Objekt) keine Unterlagen vor.

Beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege:

- Bayerischer Denkmal-Atlas (Internetfassung).

Beim Bayerischen Landesamt für Umwelt:

- Umwelt Atlas Bayern (Internetfassung).

Bei der Bundesnetzagentur:

- Funkanlagenstandorte (Internetfassung).

Beim Gutachterausschuss (GAA):

- Bodenrichtwerte (RW) zum 01.01.2022 sowie tlw. der Vorjahre (vgl. 3.2.1).
- Auszüge (ggf.) aus der Kaufpreissammlung des betreffenden GAA (vgl. 3.2.1 und 3.3) vom 14.06.2023.
- Von der Geschäftsstelle des o.a. GAA herausgegebener Geschäftsstellenbericht 2021.¹⁴
- Von der Geschäftsstelle des GAA für Grundstückswerte im Bereich der LH München herausgegebene Marktberichte (vgl. 2.4.2).

Sonstige Grundlagen/Unterlagen:¹⁵

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Baugesetzbuch (BauGB), Bayerische Bauordnung (BayBO), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und Nebengesetze in der jeweils maßgeblichen Fassung.¹⁶
- Aufzeichnungen des Unterzeichners anlässlich der Objektbesichtigung (s.a. 1.5) sowie die hierbei erstellten Fotos (vgl. auch 4.8); zum Ortstermin angetroffener baulicher Bestand/Zustand.
- Sonstige Quellen: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Bundesagentur für Arbeit, etc.

Abschluss der Recherche: 07.07.2023

1.5 Ortsterminladung / Objektbesichtigung

Die Verfahrensbeteiligten wurden jeweils mit Schreiben vom 28.04.2023 bzgl. der geplanten Objektbesichtigung am 24.05.2023 informiert.

Teilnehmer¹⁷ an der Besichtigung am Mittwoch, den 24.05.2023:

- Herr J. H. (Antragsteller),
- der unterzeichnende Sachverständige und
- dessen Mitarbeiter, der Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) X. S.

¹⁴ Lt. Angabe des GAA liegt der Geschäftsstellenbericht 2022 noch nicht vor, bzw. erscheint voraussichtlich erst Ende 2023.

¹⁵ Vgl. auch sonstige, nachfolgend i.d.R. als Fußnoten aufgeführte Quellen- bzw. Literaturnachweise.

¹⁶ Anwendung in nachfolgender Wertermittlung tlw. nur „in Anlehnung“ sowie u.a. unter Berücksichtigung des „Grundsatzes der Modellkonformität“ (vgl. auch ImmoWertV i.d.F. vom 14.07.2021, §§ 10 und 53).

¹⁷ Namen aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert.

Das Bewertungsobjekt wird lt. Angabe des Antragstellers von der Antragsgegnerin bewohnt. Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurde diese nicht angetroffen (bzw. wurde dem Unterzeichner trotz mehrmaligem Klingeln nicht geöffnet).

Vor obigem Hintergrund erfolgte eine äußere Eindrucksbesichtigung vom öffentlichen Straßengrund (bzw. Hauszugangsbereich) aus, wobei das Grundstück nur eingeschränkt eingesehen werden konnte (vgl. auch Fotos unter 4.8).

1.6 Anmerkungen / Einschränkungen sowie Urheberrecht des Verfassers

Bewertungsgrundlage bilden die unter 1.4 aufgeführten „Arbeitsunterlagen“.

Im konkreten Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert auftragsgemäß (s.a. 1.1) - wenn nicht gesondert vermerkt (vgl. 2.2.4 bis 2.2.6) - grundsätzlich im „miet- und lastenfreien Zustand“ ermittelt und zudem davon ausgegangen, dass das betreffende Eigentum frei von nicht im (vorliegenden) Grundbuch (vgl. 1.7) eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechten ist, die dessen Wert (wesentlich) beeinflussen könnten.

Behördlicherseits und bei den Verfahrensbeteiligten konnten von den betreffenden, aufstehenden Baulichkeiten keine genehmigten Pläne recherchiert werden (vgl. auch 1.4 und 2.3 ff.). Die verwendeten Planunterlagen (vgl. 4.3) stammen teilweise von der Bauverwaltung Fürstenfeldbruck, die diese angabegemäß aus Bauakten der umliegenden (tlw. ursprünglich weitgehend „baugleichen“) Nachbaranwesen entnommen hat. Diese wurden basierend auf Auskünften des Antragstellers tlw. „überarbeitet/ergänzt“. Insofern wird für die Übereinstimmung aller Maße und Grundrissaufteilungen mit der Wirklichkeit keine Gewähr übernommen (bzgl. anlässlich der äußeren Eindrucksbesichtigung (vgl. 1.5) evtl. festgestellter Abweichungen vgl. 2.3.2, 4.3 sowie (tlw.) die erstellten Fotos unter 4.8).

Dem Auftrag entsprechend wird grundsätzlich - wenn nachfolgend nicht gesondert vermerkt (vgl. hierzu u.a. 2.3.2!) - die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des angetroffenen Gebäudebestands unterstellt, bzw. davon ausgegangen, dass evtl. noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ggf. erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks erfolgte grundsätzlich nicht.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte 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 Gebäudebeschreibungen (vgl. 2.3.5) beruhen auf einer äußeren Eindrucksbesichtigung (bzw. den vorliegenden Unterlagen/Angaben), reflektieren den optisch erkennbaren Gebäudezustand und beziehen sich auf dominierende/wertrelevante Ausstattungen und Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (z.B. eventuelle Heizungsanlage/Wärmepumpe, Solarthermieanlage/-kollektoren, Wasser-/Elek-

troinstallation, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

Des Weiteren wurden vom Unterzeichner grundsätzlich keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlage, Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/Gebäudeverunreinigungen, Altlasten, evtl. im Boden befindlicher Bodendenkmäler/-schätze bzw. Kampfmittel sowie bzgl. evtl. schädlicher Umwelteinwirkungen, Elektrosmog, Radon-Belastung, etc. durchgeführt bzw. beauftragt. Derartige Untersuchungen überschreiten den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei weitem. Sie erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür bestellten, ggf. gesondert zu beauftragenden Sachverständigen. Ein entsprechender Verdacht auf diesbezügliche Mängel wurde seitens der Verfahrensbeteiligten - wenn nachfolgend nicht gesondert aufgeführt (vgl. 2.2 bis 2.4) - nicht mitgeteilt.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck (vgl. 1.3) angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Unterzeichners weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen.

Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, Fotos, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Unterzeichners und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Digitale, nicht unterzeichnete Fassung für das Amtsgutachten München
- Abdruck in reduzierter Auflösung / Druckqualität

1.7 Grundbuchvortrag gemäß vorliegendem Ausdruck vom 26.04.2022¹⁸ (auszugsweise)

Anmerkungen zum Grundbuchvortrag: Lasten und Beschränkungen, die sich ggf. aus Abt. II des Grundbuchs ableiten, finden bei Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren beim Verkehrswertansatz i.d.R. auftragsgemäß (noch) keine Berücksichtigung, sind also ggf. noch gesondert zu berücksichtigen (s.a. 1.6). Die Abt. III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) wird nachfolgend nicht aufgeführt und bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung ebenfalls unberücksichtigt. Betreffend des genauen/weiteren Inhalts des hier nur auszugsweise und nachrichtlich aufgeführten Grundbuchs wird ausdrücklich auf dieses verwiesen. Evtl. Namen sind nachfolgend aus datenschutzrechtlichen Gründen „geschwärzt“ (schwarzer Balken).

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Fürstenfeldbruck Grundbuch von Fürstenfeldbruck				Band 280 Blatt 10053		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
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) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²			
							a/b	c	
1	2	3			4				
1	-	670/20	Blumenstr. 20, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten	-	7	45			
2	1	670/20	Blumenstraße 20, Gebäude- und Freifläche		3	17			

Amtsgericht Fürstenfeldbruck Grundbuch von Fürstenfeldbruck				Band 280 Blatt 10059		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1 R	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen					
Zur lfd. Nr. der Grundstücke						Zur lfd. Nr. der Grundstücke			
5		6				7		8	
1		Aus 79/3333 übertragen am 27.5.1983. [REDACTED]				1,2		FN 3578: BVNr. 1 geteilt; Flst. 670/41 übertragen nach Blatt 17733; Rest: BVNr. 2; eingetragen am 19.02.2004.	

Abteilung I (Eigentümer)

Aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht abgebildet.

¹⁸ Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass sich gegenüber dem Wertermittlungsstichtag inhaltlich keine wertrelevanten Veränderungen ergeben haben.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Amtsgericht Fürstenfeldbruck		Band 280 Blatt 10059	Zweite Abteilung	Enlagebogen 1
Grundbuch von Fürstenfeldbruck				
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		

Lfd. Nr. 1: Gelöscht.

2	1	Kommunmauer-, Dachrinnen- und Kaminmitbenützungsberechtigung für jeweilige Eigentümer von Flst. 670/18; gemäß Bewilligung vom 23.2.1983 und 13.2.1981; Gleichrang mit Abt. II/3; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 27.5.1983.
3	1	Kanalanschlusleitungsberechtigung für jeweilige Eigentümer von Flst. 670/18; gemäß Bewilligung vom 23.2.1983 und 13.2.1981; Gleichrang mit Abt. II/2; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 27.5.1983.

Lfd. Nrn. 4 bis 7: Gelöscht.

Amtsgericht Fürstenfeldbruck		Blatt 10059	Zweite Abteilung	Enlagebogen 2
Grundbuch von Fürstenfeldbruck				
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
8	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 93/22), eingetragen am 25.04.2022.		

2 BESCHREIBUNG

2.1 Lage und Infrastruktur, etc.

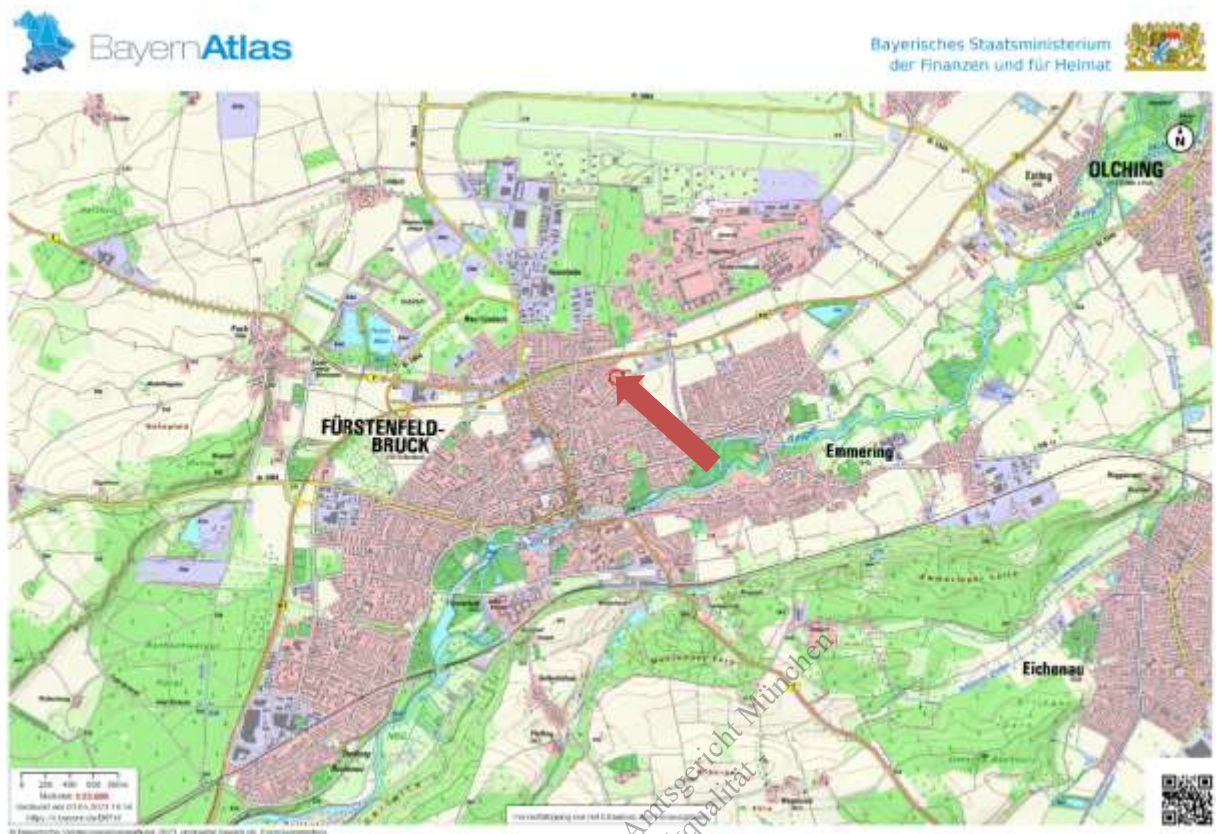
2.1.1 Makro- / Mikrolage und umliegende Bebauung

Die „Große Kreisstadt“ Fürstenfeldbruck (FFB) liegt rd. 24 km (LL) westlich der Landeshauptstadt München (Marienplatz), in etwa mittig zwischen den beiden Autobahnen A 8 (München-Augsburg/Stuttgart) im Norden/Nordosten und der A 96 (München-Lindau) im Süden. Sie ist Sitz vieler Behörden, verfügt über umfassende infrastrukturelle Einrichtungen und bildet das wirtschaftliche und administrative Zentrum der westlichen Region Münchens.

Umgebungs- und Stadtplanausschnitte (vgl. auch 2.2.1 und 4.2):



Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07;
www.geoportal.bayern.de; Pfeil markiert den Objektstandort



Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07; www.geoportal.bayern.de



Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1 km (LL) nordöstlich des Stadtzentrums von FFB, ca. 150 m (LL) südlich der B 471, an der Südostseite der Blumenstraße. Das betreffende Wohnquartier „Blumenstraße – Sonnenplatz – Werftstraße – Flurstraße“ wurde angabegemäß¹⁹ Ende der 1930er Jahre vom damaligen Eigentümer („Deutsches Reich – Wehrmacht/Luftwaffe“; vgl. 2.3.1) mit kleineren Wohn-

¹⁹ Schriftliche Auskunft des Staatsarchivs München.

häusern, in Form von freistehenden, 1 ½-geschossigen²⁰ Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie einer Reihenhausezeile bebaut. Diese wurden²¹ teilweise im Laufe der Zeit modernisiert/renoviert, tlw. erweitert, bzw. stellenweise auch durch Neubauten ersetzt.

Im weiteren westlichen und südlichen Umfeld trifft man i.d.R. auf individuelle Wohnbebauung in Form von freistehenden, 1 ½ bis 2 ½-geschossigen Ein-/Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und stellenweise auch kleineren Reihenhauseanlagen bzw. Mehrfamilienhäusern.

Nördlich der B 471 – bzw. ca. 0,5 km (LL) nordöstlich des Bewertungsobjekts – befindet sich das insgesamt 200 ha große Areal des Fliegerhorstes FFB, dessen vollständige Freigabe voraussichtlich 2026 erfolgen wird.²² Die bisher militärisch genutzten Flächen sollen künftig zivil genutzt werden.²³

Zusammenfassend wird die Wohnlagequalität des Bewertungsobjekts als durchschnittlich beurteilt.

2.1.2 Einkaufsmöglichkeiten / Dienstleistungsbetriebe (z.B.)

- Entlang der Augsburger Straße/Hauptstraße (B 2) bzw. tlw. im Bereich der von diesen abzweigenden Nebenstraßen, ab ca. 0,7 km (LL) südwestlich (des Objekts): U.a. Drogerie-/Supermärkte, Metzger-/Bäckereien, Apotheken, Optiker, Kreditinstitute, Friseure, Gastronomiebetriebe, diverse Mode-/Bekleidungsgeschäfte, etc.
- Innerhalb der Gewerbegebiete „Hasenheide“ bzw. „Maisacher Straße“, ab ca. 0,5 km (LL) nordwestlich: Kfz-Betriebe, Discounter, Drogeriemarkt, Getränkemärkte, Gastronomiebetriebe, Bekleidungsgeschäft, Tanzstudio, usw.
- Erweitert wird dieses Angebot u.a. noch durch diverse Baumärkte, weitere Kfz-Betriebe, usw. im Bereich der B 471 bzw. der im nordwestlichen/westlichen Stadtgebiet befindlichen Gewerbegebiete.

2.1.3 Sonstige Infrastruktur innerhalb von Fürstenfeldbruck (Schulen, Behörden, etc., z.B.)

- Kindergärten/-tagesstätten,
- Grund- und Mittelschulen,
- eine Realschule,
- zwei Gymnasien,
- Fachoberschule, Berufsoberschule,
- Sonderpädagogisches Förderzentrum,
- Volkshochschule,
- Klinikum FFB, zahlreiche Haus-, Fach- und Zahnarztpraxen sowie
- Senioreneinrichtungen, Kirchen, etc.

²⁰ DG i.d.R. mit (zusätzlichem) Spitzboden.

²¹ Soweit anhand der vorliegenden Unterlagen bzw. von der Straße aus ersichtlich (vgl. auch 2.2.1 und 4.8).

²² Vgl. auch <https://fliegerhorst-ffb.de/>.

²³ Nachrichtlich: Vor diesem Hintergrund wurden bereits ab 2012 diverse Gutachten und Untersuchungen beauftragt und im März 2023 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb gestartet. Ziele der Stadtentwicklung sind: „Es soll ein neuer lebenswerter Teil der Stadt mit unverwechselbaren Freiräumen entstehen. Von der Entwicklung soll auch ein Impuls für den Landkreis und die Region ausgehen.“

2.1.4 Naherholung / Freizeitgestaltung (u.a.)

- „Emmeringer See“, ca. 1,7 km (LL) östlich (des Objekts) sowie „Pucher Meer“ (Freizeit- und Erholungsgelände), ca. 2 km (LL) westlich.
- „Amper Oase“ (Hallen-/Freibad, Saunabereich und Eisstadion) nebst diverser weiterer, daran anschließender Sporteinrichtungen, ab ca. 1,7 km (LL) südwestlich.
- Von Fuß-/Fahrradwegen durchzogene Grünanlagen entlang der ca. 1 km (LL) südlich verlaufenden Amper.
- Ammersee, Wörthsee und Pilsensee, ab ca. 14 – 22 km (LL) südwestlich/südlich.

2.1.5 Regionale und überregionale Straßenanbindung

Durchschnittlich bis gute Anbindung an den Individualverkehr.

Entfernungen (Fahrtstrecke mit Kfz) z.B. zur/zum

- Anschlussstelle der A 8: Z.B. AS Dachau/FFB ca. 9 km (über die B 471).
- Hauptbahnhof München: Ca. 29 km (über die A 8).
- Flughafen MUC: Ca. 52 km (über die A 8, A 99 und A 92).

2.1.6 Parkplatzsituation

Zum Besichtigungszeitpunkt (vgl. 1.5) ausreichendes Angebot an Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Straßengrund im näheren Umfeld des Objekts.

2.1.7 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)²⁴

Mittlere Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, z.B. über

- Bus: Linien 871, 873, 8000, 8700 und 8800 mit Haltestelle an der Maisacher Straße, ca. 0,4 km (LL) westlich (des Objekts),
- S-Bahn: S 4, Station FFB, ca. 1,8 km (LL) südlich.

Vom Objekt aus erreicht man i.d.R. (je nach Tageszeit) mit dem ÖPNV nach insgesamt

- ca. ¾ – 1 Stunde den Münchner Hauptbahnhof bzw. Marienplatz,
- ca. 1 ½ Stunden den Flughafen MUC.

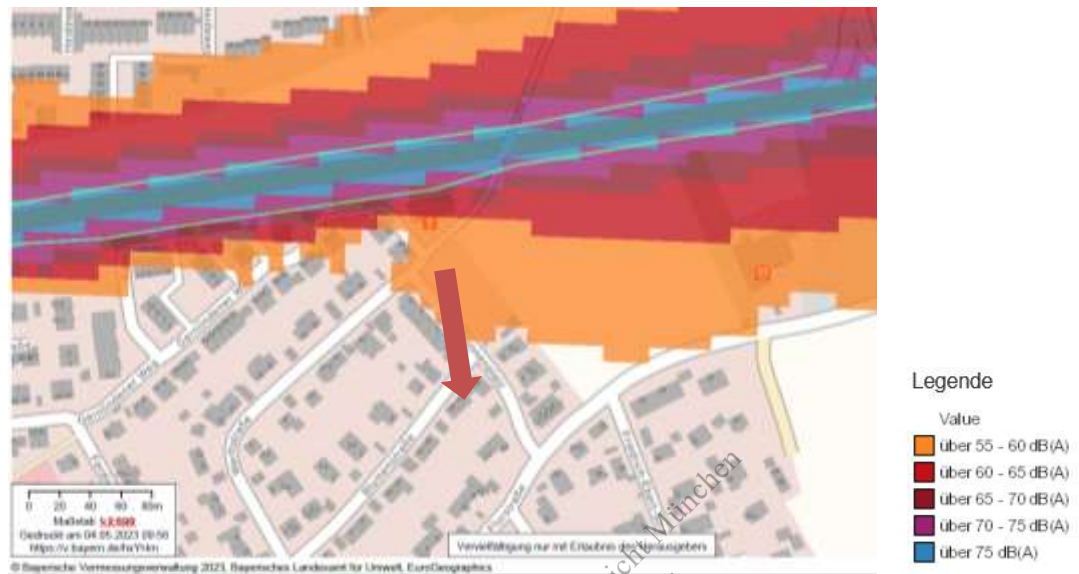
2.1.8 Immissionen, etc.

- Wie bereits erwähnt (vgl. 2.1.1), verläuft ca. 150 m (LL) nördlich die stark frequentierte B 471. Zum Besichtigungszeitpunkt (vgl. 1.5) wurden die Schallemissionen des Kfz-Verkehrs vom Un-terzeichner (im Außenbereich) lediglich als leichtes Rauschen wahrgenommen und als nicht be-sonders störend empfunden.

²⁴ Vgl. Fahrplanauskunft des MVV; Zeitangaben ggf. inkl. Fußweg.

Gemäß der „Umgebungslärmkartierung 2017“ ergibt sich durch den Kfz-Verkehr auf o.a. B 471 im Bereich betreffenden Grundstücks ein Lärmindez LDEN von kleiner 55 dB(A).²⁵

Kartenausschnitt (nebst Legende; auszugsweise):



- Die nächste (oberirdische) Mobilfunksendestation befindet sich, soweit behördlicherseits recherchiert werden konnte,²⁶ etwa 0,6 km (LL) nordwestlich des Objekts.

2.1.9 Sonstige statistische Daten (nachrichtlich)

- Einwohner von Fürstenfeldbruck (Stand: 31.12.2021):²⁷ 37.063
- Kaufkraftindex je Einwohner im betreffenden Landkreis (Prognose für 2023):²⁸ 120,6
(im Vergleich: BRD 100; Bayern 108,3)
- Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung innerhalb des betreffenden Landkreises im Zeitraum 2021 bis 2041:²⁹ „Zunehmend“ (+ 5,8 %)
- Arbeitslosenquote im betreffenden Landkreis (Stand 05/2023): 2,8 %
(im Vergleich: Bayern rd. 3,2 % und BRD rd. 5,5 %)

²⁵ Lt. Ang. des Bay. Landesamts für Umwelt ergibt sich Folgendes (auszugsweise): „Die Daten beinhalten die Berechnungsergebnisse der Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern. Außerhalb von Ballungsräumen sind dies alle Autobahnen, Bundes- und Staatsstraßen, die gemäß Verkehrszählung 2015 eine Verkehrsbelastung von mehr als 3 Mio. Kraftfahrzeugen pro Jahr aufweisen. Dies entspricht einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von mehr als 8.200 Kfz pro Tag. Innerhalb von Ballungsräumen sind dies alle Straßen mit einer DTV von mehr als 8.200 Kfz pro Tag. Die Lärmindeizes LDEN und LNight in dB(A) werden als Maß für die allgemeine Belästigung bzw. als Maß für die Störungen des Schlafes verwendet. Der Pegel LDEN ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln LDay, LEvening und LNight für die Beurteilungszeiten Tag (6:00-18:00 Uhr), Abend (18:00-22:00 Uhr) und Nacht (22:00-6:00 Uhr) ermittelt wird. Durch Gewichtungsfaktoren von 5 dB(A) für die vierstündige Abendzeit und 10 dB(A) für die achtstündige Nachtzeit wird die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesen Zeiten berücksichtigt. Der Layer stellt die Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen ausgedrückt durch den Lärmindez LDEN gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie dar.“ Des Weiteren stellt der Layer die Lärmschutzeinrichtungen an den Hauptverkehrsstraßen dar. Dies können angabegemäß „Lärmschutzwälle, -wände, Wall-Wandkombinationen oder Einschnittlagen“ sein.

²⁶ Quelle: Bundesnetzagentur; <https://emf3.bundesnetzagentur.de/karte/default.aspx>.

²⁷ Lt. Angabe der Gemeinde.

²⁸ Quelle: GfK-Pressemitteilung vom 15.12.2022.

²⁹ Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern“.

2.2 Grundstück(e)

2.2.1 Luftbilder und Lagepläne

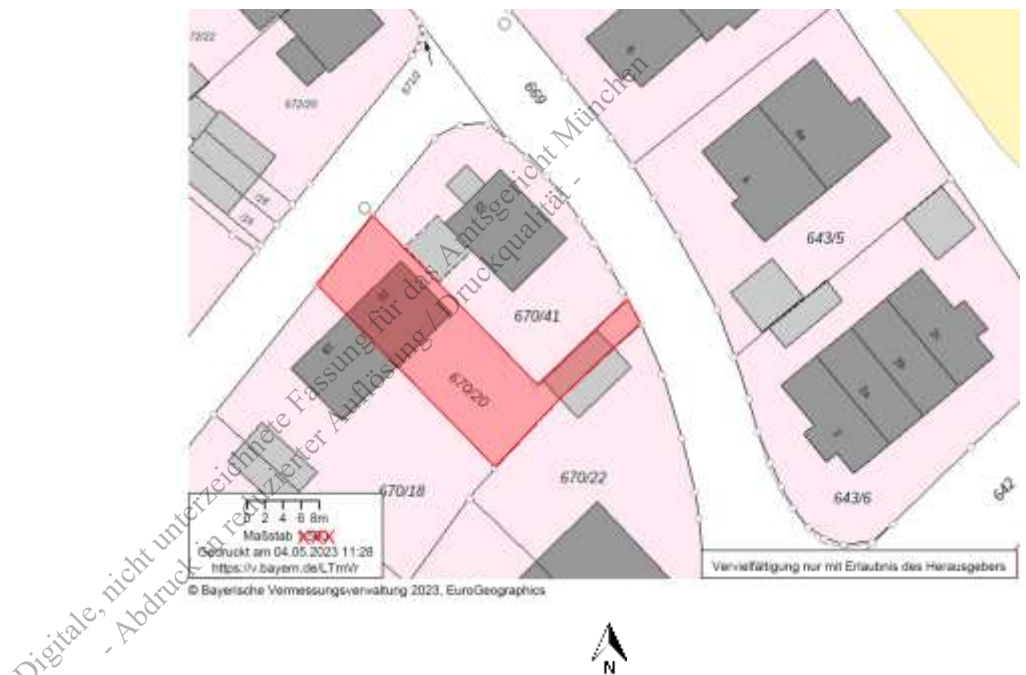


Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07;
www.geoportal.bayern.de; Befliegungsdatum: 14.08.2022



2.2.2 Grundstückseigenschaften (auszugsweise)³⁰

Flst. Nr.:	670/20.
Größe, Zuschnitt/Form:	317 m ² (lt. Grundbuch; s.a. 1.7); Mittelgrundstück; polygonaler Zuschnitt.
Grundstückstiefe:	I.M. ca. 28 m von Nordwesten (bzw. der Blumenstraße) nach Südosten.
Grundstücksbreite/ Straßenfront:	Ca. 10 m entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze bzw. zur Blumenstraße und ca. 3 m entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze bzw. zur Straße Sonnenplatz.



(Anmerkungen:

Die hier nur nachrichtlich/unverbindlich angegebenen ca.-Maße (Rundung auf ca. 1 m) wurden anhand des o.a. Lageplans überschlägig/grafisch ermittelt.

Die Übereinstimmung der tatsächlichen Lage der Grenzsteine bzw. des Grenzverlaufs vor Ort mit dem Liegenschaftskataster wurde vom Unterzeichner nicht geprüft.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich der „öffentliche Glaube des Grundbuchs“ nicht auf die Grundstücksfläche erstreckt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird grundsätzlich deren Richtigkeit unterstellt und zudem (ohne weitere Prüfung) davon ausgegangen, dass auch keine Flächenabtretungen anstehen.)

³⁰ Anmerkungen: Das Vermessungsamt weist allgemein auf Folgendes hin: Die Auszüge aus der Digitalen Flurkarte (DFK) stellen keinen amtlichen Katasterauszug dar. Die Erstellung der amtlichen Auszüge aus der DFK ist der Kataster führenden Behörde vorbehalten. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßentnahme nicht geeignet. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Topographie, etc.: Das Bewertungsgrundstück liegt augenscheinlich in weitestgehend ebener Lage zu den Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen.

Untergrund,
evtl. Altlasten, etc.: Lt. Angabe des betreffenden Bauamts³¹ sind diesem keine Altlasten/Bodenverunreinigungen bzw. gestörte Untergrundverhältnisse (z.B. Auffüllungen, etc.) im Bereich der zu beurteilenden Grundstücksfläche bekannt.

Auch seitens der Verfahrensbeteiligten erfolgten keine Angaben zu eventuellen (wesentlichen) Altlasten/Bodenverunreinigungen bzw. gestörten Untergrundverhältnissen.

Gemäß der digitalen Ingenieurgeologischen Karte 1 : 25.000 (dIGK25)³² ergibt sich (auszugsweise) Folgendes (nachrichtlich/unverbindlich):

Baugrundtyp	Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
Beispiele für Gesteine	Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen
Mögliche Bodengruppen	GE, GW, GI, SE, SW, SI, GU, GT, SU
Mittlere Tragfähigkeit	mittel bis hoch
Allgemeiner Baugrundhinweis	lokal z. T. mäßig frostempfindlich

Bodendenkmal: In dem vom Bay. Landesamt für Denkmalpflege veröffentlichten „Bayerischen Denkmal-Atlas“³³ sind auf dem betreffenden Grundstück keine Bodendenkmäler erfasst.

³¹ Schriftliche (unverbindliche) Auskunft (vgl. 1.4).

³² Quelle: Umwelt Atlas Geologie; Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU).

Das LfU weist u.a. auf Folgendes hin: “[...] Die digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) ist eine thematische Karte im Übersichtsmaßstab. Sie ist hinsichtlich der Abgrenzung der Einheiten direkt aus dem aktuellen Stand der digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) abgeleitet [...]. Das Kartenbild gibt die Baugrundtypen der an der Geländeoberfläche anstehenden geologischen Haupteinheiten wieder (Oberflächenkarte). [...] Die Zuordnung der geologischen Haupteinheiten zu Baugrundtypen und die Angabe der Baugrundinformationen erfolgt durch Auswertung und Interpretation der zur Verfügung stehenden geowissenschaftlichen Fachdaten [...] Mögliche lokale Besonderheiten, wie Topographie, Faziesübergänge oder gegebenenfalls komplexe Schichtlagerung werden nicht berücksichtigt. [...] Der Datensatz der dIGK25 stellt die Grundlage für großräumige Betrachtungen oder eine grobe ortsbezogene Vorabinformation im Übersichtsmaßstab dar und soll auf möglicherweise sensible Baugrundverhältnisse aufmerksam machen. Die ausgewiesenen Flächen entsprechen denen der geologischen Haupteinheiten der dGK25. Dementsprechend zeigen sie die räumliche Verbreitung der oberflächennahen Gesteine unterhalb der Bodenzone in ca. 2 m Tiefe. Die Genauigkeit der Darstellung ist abhängig von den geologischen Verhältnissen, sie liegt entsprechend dem Bearbeitungsmaßstab bestenfalls bei 25 m und ist daher in der Regel nicht flurstücksgenau. Aus der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25) können somit keine parzellenscharfen Detailbeschreibungen oder konkrete Hinweise auf tiefer liegende Gesteine und baugrundgeologische Eigenschaften direkt abgeleitet werden. [...] Die Fachdaten entsprechen dem aktuellen Stand des Wissens des Bayerischen Landesamts für Umwelt. Obwohl sie regelmäßig überarbeitet und aktualisiert werden, kann keine Gewähr auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit gegeben werden. Die Ingenieurgeologische Karte enthält somit keine verbindlichen Beurteilungen der baugrundgeologischen Situation und ersetzt in keinem Fall eine fallbezogene Baugrunduntersuchung [...]“

³³ S.a. <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html> sowie die dort veröffentlichten „Benutzerhinweise“.

Annahmen im Rahmen
dieser Wertermittlung:

Vor obigem Hintergrund wird - unter dem grundsätzlichen Vorbehalt diesbezüglicher vertiefender Untersuchungen - nachfolgend ein tragfähiger Untergrund von „ortsüblicher“ Beschaffenheit unterstellt.

Bodenuntersuchungen wurden vom Unterzeichner auftragsgemäß nicht durchgeführt/beauftragt; es werden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse angenommen (s.a. 1.6).

Grundsätzlich ist in vorliegender Wertermittlung eine lageübliche Bau-
grundsituation - wenn nicht anderweitig besonders vermerkt - lediglich
insoweit berücksichtigt, wie sie in die (ggf. vorliegenden) Vergleichs-
kaufpreise bzw. den Bodenrichtwert eingeflossen ist.

Blumenstraße:³⁴

Wenig befahrene, asphaltierte Ortsstraße (Zone 30-Gebiet), ausgewiesen
als Einbahnstraße (befahrbar von Südwesten nach Nordosten) mit nord-
westseitiger Radwegmarkierung, beidseitigen, asphaltierten Gehwegen
und südostseitiger Straßenbeleuchtung; Parkmöglichkeiten entlang des
Straßenverlaufs, stellenweise auch Halteverbot.



Blick entlang der Blumenstraße in Richtung Südwesten

³⁴ Die Beschreibung(en) bezieht(en) sich i.d.R. auf den betreffenden Straßenabschnitt auf Höhe des/der Bewertungsobjekts(e).

Sonnenplatz:

Wenig befahrene, asphaltierte Ortsstraße (Zone 30-Gebiet) mit beidseitigen, asphaltierten Gehwegen und südwestseitiger Straßenbeleuchtung; Parkmöglichkeiten entlang des Straßenverlaufs.



Erschließung:

Das betreffende Flst. Nr. 670/20 grenzt mit seiner Nordwestseite an die Blumenstraße. Der mit dem Garagengebäude bebaute Grundstücksbereich grenzt mit seiner Nordostseite an die Straße „Sonnenplatz“.

Es besteht Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz (Kanal, Wasser, Strom und Telefon; vgl. 2.2.5 und 4.7).³⁵

Erschließungs-
beitragsituation:

Angabegemäß³⁶ fallen für das betreffende Grundstück (bzw. den derzeitigen Bestand) keine Erschließungskosten/-beiträge nach BauGB bzw. KAG an.

Vor obigem Hintergrund wird in vorliegender Wertermittlung (unter dem grundsätzlichen Vorbehalt diesbezüglich vertiefender, weiterer Recherchen) angenommen, dass sich - soweit derzeit absehbar - für den jeweiligen Grundstückseigentümer keine wesentlich wertrelevanten Beiträge im vorgenannten Sinn ergeben³⁷ bzw. es wird davon ausgegangen, dass deren Einfluss ggf. bereits weitestgehend in die herangezogenen Vergleichsdaten eingeflossen ist.

³⁵ Soweit anhand der vorliegenden Unterlagen/Angaben (vgl. 1.4) unverbindlich recherchiert wurde.

³⁶ Schriftliche (unverbindliche) Auskunft betreffenden Bauamts.

³⁷ Nachrichtlich (allgemein): Hiervon unberührt bleibt u.a. das Recht der Kommune für weitergehende Erschließungsmaßnahmen Erschließungsbeiträge im Rahmen der §§ 123 ff. BauGB zu verlangen. Dies gilt inhaltlich jedoch auch für die herangezogenen Vergleichsdaten.

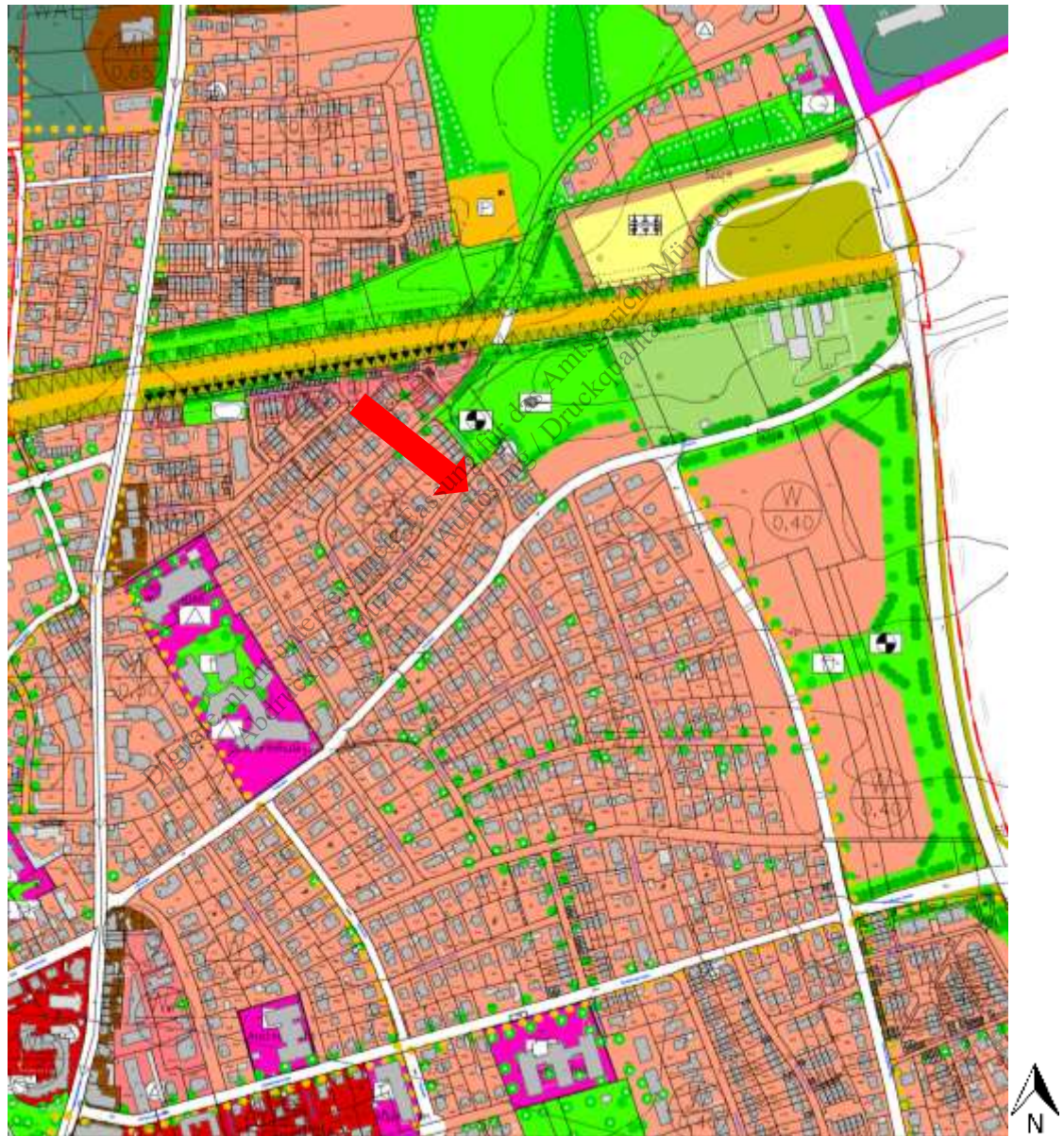
2.2.3 Bau- / Planungsrechtliche Beurteilung (nachrichtlich/unverbindlich; auszugsweise)

Laut Angabe³⁸ des Bauamts FFB (vgl. 1.4) ergibt sich für den betreffenden Bereich aktuell und auch zum Stichtag (24.05.2023) folgende bau-/planungsrechtliche Situation:³⁹

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) von 1984:⁴⁰

- Wohnbaufläche
- Baudichte (GFZ) 0,40

Ausschnitte aus o.a. Flächennutzungsplan (Planverkleinerung) nebst Auszug aus der Zeichenerklärung:



³⁸ I.d.R. unverbindliche Auskünfte.

³⁹ Nachrichtlich: Man unterscheidet zwei Arten von Bauleitplänen: 1) Flächennutzungsplan: Dieser umfasst i.d.R. das gesamte Gemeindegebiet, trifft aber als vorbereitender Bauleitplan noch keine verbindlichen Festsetzungen.

2) Bebauungsplan: Er beschränkt sich auf Teile des Gemeindegebiets und enthält verbindliche Regelungen, wie die Grundstücke bebaut werden können.

⁴⁰ Anmerkung: Bei dem hier abgebildeten FNP handelt es sich um eine „Internetfassung“ (vgl. auch https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_rv_flaechennutzungsplan.html?Open&vcmsTemplate=ffb-text#).



© Stadt Fürstentfeldbruck

STADT FÜRSTENTFELDBRUCK Flächennutzungsplan

Kennzeichnung der im Verfahren befindlichen FNP-Änderungen
oder Stadtratsbeschlüsse zur Änderung
hier z.B. 45 und 46: Flächennutzungsplanänderung

mit eingearbeiteten wirksamen Änderungen
Nr. 1, 3-6, 8-9, 11-17, 19-23, 25-30, 32-37, 38, 39, 41, 42, 44-45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 56, 58, 59, 62, 63, 64, 66
Stand: 27.05.2020

Legende

- Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
- Wohnbaufläche
- Wohnbaufläche mit hohen Grünanteile
- Allgemeines Wohngebiet
- Besonderes Wohngebiet
- Gemischte Baufläche
- Dorfgebiet
- Mischgebiet
- Kerngebiet
- Gewerbegebiet
- eingeschränktes Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Sondergebiet
- Sondergebiet gewerblicher Gemeinbedarf
- Baudichte (BMZ) z.B. 4,00
- Baudichte (GFZ) z.B. 0,40
- Baufläche für den Gemeinbedarf

Das betreffende Grundstück (Flst. Nr. 670/20) befindet sich nicht im Umgriff eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB und es ist angabegemäß aktuell auch kein entsprechender Bebauungsplan in Aufstellung.

Die baurechtliche Beurteilung erfolgt hier u.a. nach § 34 BauGB⁴¹ (bzgl. der umliegenden Bebauung vgl. 2.1.1, 2.2.1 und 4.8).

Ergänzend ist das „Fürstenfeldbrucker Stadtrecht“⁴² zu beachten, wie z.B. die „Abstandsflächensatzung“ vom 02.12.2022 gemäß der sich⁴³ das Folgende ergibt:

**Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck**

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Stadtgebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

Sofern ein Bebauungsplan, der vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten ist, auf die allgemeine Abstandsflächenregelung der BayBO verweist, gelten die Regelungen dieser Satzung. Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2023 in Kraft.

Fürstenfeldbruck, 02.12.2022
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Des Weiteren sind u.a. folgende Satzungen zu beachten:

- „Satzung [...] über die Gestaltung von baulichen Anlagen, von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, von Kinderspielflächen und Einfriedungen (GestS)“ vom 13.12.2022.
- „Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben [...] (DachgS)“ vom 25.11.1997.
- „Satzung [...] über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen [...] (GaStS)“ vom 23.05.2012.
- „Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder [...]“ (FAbS) vom 14.02.2014.

⁴¹ Nachrichtlich: Gemäß § 34 (1) ergibt sich das Folgende: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden“.

⁴² Vgl. auch https://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_stadtrecht.html.

⁴³ Vgl. auch die der Satzung beigefügte Begründung.

Zusammenfassung/Annahmen im Rahmen dieser Wertermittlung:

In vorliegender Wertermittlung wird das betreffende Grundstück als „baureifes Land“ eingestuft.⁴⁴

Nach den vorliegenden Unterlagen ergibt sich für den zu bewertenden Gebäudebestand – bezogen auf das Flst. Nr. 670/20 mit 317 m² – eine „wertrelevante GFZ“ (WGFZ)* von ca. 0,38 (inkl. DG).⁴⁵

(*Anmerkung zur WGFZ-Ermittlung (nachrichtlich):

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Fürstentum Fürstentum weist (auszugsweise) auf Folgendes hin:⁴⁶

„Grundlage der **„Geschossflächenzahl“** ist die Geschossfläche **„GF“** (...). Die Geschossfläche wird gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der vorhandenen Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt bzw. ergibt sich hinsichtlich der zulässigen Nutzung z.B. aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, sofern vorhanden. Der früher verwendete Begriff des Vollgeschosses (Art. 2 Abs. 5 BayBO a. F.) ist zwar in der Bayerischen Bauordnung entfallen. Nach Art. 83 Abs. 6 BayBO gilt der Begriff weiterhin insoweit fort, als § 20 Abs. 1 BauNVO zum Begriff des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist: **„Vollgeschosse“** sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt, als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (**wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ**).

Die WGFZ ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Die WGFZ eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses ist pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen (§16 (4) ImmoWertV).

Weicht die tatsächliche oder zulässige bauliche Nutzung vom WGFZ-Bezug des Bodenrichtwertes ab, ist eine entsprechende Berücksichtigung bei der Wertermittlung erforderlich.“

Die im Gutachten angegebene, „wertrelevante GFZ“ ist also nicht unbedingt mit der GFZ im baurechtlichen Sinne identisch.)

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass das auf der betreffenden Grundstücksfläche realisierbare Baurecht (bzw. zulässige Maß der Nutzung) mit dem derzeitigen Gebäudebestand zwar weitgehend, jedoch noch nicht vollständig ausgeschöpft ist.

Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass der an derartigen Objekten interessierte Käuferkreis („gewöhnlicher Geschäftsverkehr“) das vorhandene, erst vor einigen Jahren u.a. tlw. renovierte/modernisierte Wohnhaus (vgl. 2.3.1) erhalten - also in absehbarer Zeit nicht abbrechen - wird. Vor diesem Hintergrund werden potentielle Käufer, wenn überhaupt, dann nur solche („theoretischen“) Baurechtsreserven honorieren, die sich unter Einbindung des Gebäudebestandes unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise sowie ggf. auch ohne Nachbarzustimmung noch realisieren lassen.

⁴⁴ Vgl. auch § 3 (4) der ImmoWertV: Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

⁴⁵ S.a. Technische Berechnungen unter 4.4.

Nachrichtlich: Der GAA bei der LH München (an dessen Sachwertfaktoren sich der Unterzeichner nachfolgend orientiert; vgl. 3.2.2) geht bei seinen Sachwert- bzw. Sachwertfaktorenermittlungen (i.d.R.) auch von der „realisierten WGFZ“ aus.

⁴⁶ Vgl. auch S. 7 der Bodenrichtwertliste zum 01.01.2022.

Gemäß unverbindlicher Auskunft⁴⁷ des zuständigen Bauamts ist – ausgehend von der umliegenden Bebauung⁴⁸ – voraussichtlich noch ein kleiner südostseitiger Anbau (evtl. Wintergarten mit z.B. etwa 4 m x 4 m), u.a. auch unter Beachtung der einzuhaltenden Abstandsflächen⁴⁹, „theoretisch“ denkbar. Südostseitig befindet sich derzeit jedoch bereits die Terrasse (nebst Überdachung).

Unter Berücksichtigung eines derartigen Anbaus⁵⁰ ergäbe sich eine WGFZ in einer Größenordnung von voraussichtlich ca. 0,43.

Nach Einschätzung des Unterzeichners ist davon auszugehen, dass vergleichbar geringfügige, u.a. auch „spekulative“ Baurechtsreserven (wie im konkreten Fall) von den betreffenden Marktteilnehmern (wenn überhaupt) nur in begrenztem Umfang honoriert werden. In nachfolgender Wertermittlung findet diese bei den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ in Form eines (geschätzten) Zuschlags Berücksichtigung (vgl. 3.2.6).

Generell ist anzumerken, dass eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Grundstücksbebauung z.B. durch eine entsprechende Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) bzw. einen Bauantrag zu erhalten ist, die (bzw. der) im konkreten Fall - sowohl behördlicherseits als auch vom Unterzeichner – grundsätzlich ausdrücklich empfohlen wird. Dies umfasst jedoch auftragsgemäß nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre eine entsprechende Überprüfung und ggf. Modifizierung des Gutachtens erforderlich!

⁴⁷ U.a. unverbindliche Tel.-Auskunft vom 13.06.2023.

⁴⁸ Vgl. z.B. DHH auf Flst. Nr. 670/12 (Blumenstraße 12) sowie Lagepläne und Luftbilder unter 2.2.1.

⁴⁹ Vgl. auch BayBO Art. 6 ff.

⁵⁰ Dessen tatsächliche Zulässigkeit und ggf. maximal möglichen Abmessungen wären ggf. im Rahmen einer entsprechenden Bauvoranfrage (bzw. eines Bauantrags) verbindlich zu klären!

2.2.4 Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs; evtl. sonstige Belastungen, etc.

Wie unter 1.1 und 1.6 ausgeführt, wird der Verkehrswert im Rahmen betreffenden Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß im lastenfreien Zustand ermittelt, also grundsätzlich auch (noch) ohne (evtl.) im GB, in Abt. II eingetragene Lasten/Beschränkungen (vgl. 1.7) sowie evtl. sonstige Belastungen.

Anmerkungen (nachrichtlich/unverbindlich):

Im konkreten Fall sind im GB, Abt. II – abgesehen vom Zwangsversteigerungsvermerk (unter lfd. Nr. 8) – folgende Grunddienstbarkeiten unter den lfd. Nrn. 2 und 3 eingetragen:

„Kommunmauer-, Dachrinnen- und Kaminmitbenützungsrecht [...]“ sowie „Kanalanschlussleitungsrecht“ für jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 670/18.⁵¹

Gemäß Bewilligung vom 13.02.1981 (Kaufvertrag) ergibt sich (auszugsweise) das Folgende:⁵²

[...]

§ 7

1.a) Das mitverkaufte Wohnhaus Blumenstraße 20
ist an das Wohnhaus Blumenstraße 18
angebaut.

An gemeinschaftlichen Einrichtungen sind insbesondere
vorhanden:

Die Kommunmauer, die Dachrinnen und die Leitungen
für die Wasser- und Stromversorgung, ein gemein-
schaftlicher Abwasserkanal, ein gemeinschaftlicher
Ölerdbank, sowie ein gemeinsamer Zaun zwischen dem
Kaufgrundstück und dem Anwesen Blumenstr. 18 u. Flurst. 19.

b) Von der Kommunmauer und den Dachrinnen werden nur
diejenigen Teile mitverkauft, die sich auf dem
Kaufgrundstück befinden. Dies gilt auch für gemein-
sam benutzte Kamine. Die Käufer verpflichten sich,
die gemeinschaftlich benutzten Teile dieser Ein-
richtungen zu belassen. Die Käufer räumen dem
jeweiligen Eigentümer des Hauses Blumenstraße 18....
das Recht ein, diese Teile des Gebäudes Haus Nr 20....
unentgeltlich mitzubedenutzen. Die Käufer haben
diese Gebäudeteile in vollem Umfange auf ihre
Kosten zu unterhalten.

⁵¹ = Blumenstraße 18.

⁵² Betreffend des genauen/weiteren Inhalts betreffender Urkunde wird ausdrücklich auf diese verwiesen.

c) Sofern die Tanktrennwand nicht mit der Grenze der Verkaufsfläche verläuft, sondern auf dem Nachbargrundstück liegt, wird der Tank bis zur Trennwandmitte mitverkauft und der künftige Eigentümer des Nachbargrundstücks hat die Belassung dieses Tankteils zu dulden, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand des Tankteils beeinträchtigen oder gefährden könnten und dem Nachbarn das Recht einzuräumen, die zur Instandhaltung und Erneuerung der Tankanlage erforderlichen Arbeiten durchzuführen und hierbei das Nachbargrundstück betreten und befahren zu dürfen.

Die Kosten für die Unterhaltung und Erneuerung gemeinsam benutzter Teile der Tankanlage haben die Grundstücksnachbarn je zur Hälfte zu tragen.

[...]

3. a) Die auf dem Kaufgrundstück verlegte und in dem anliegenden Lageplan in ihrem ungefähren Verlauf braun eingezeichnete gemeinsame Kanalschlußleitung wird mitverkauft. Die Käufer verpflichten sich, die Teile der Kanalschlußleitung, die der Entsorgung des Anwesens Blumenstraße 18..... dienen, zu belassen. Die Käufer räumen dem jeweiligen Eigentümer des Anwesens Blumenstraße 18.... das Recht ein, diese Teile der Grundstücksentwässerungsanlage unentgeltlich mitzubenutzen und die zur Erhaltung der Betriebssicherheit notwendigen Bauarbeiten vorzunehmen. Die bei der Ausübung dieses Rechts verursachten Schäden hat der Berechtigte zu beseitigen. Die Käufer haben alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand dieser Entwässerungsanlagen, deren Betrieb und Unterhaltung beeinträchtigen oder gefährden könnten, insbesondere diese Leitung nicht zu überbauen und von Bäumen und Sträuchern mit tiefreichendem Wurzelwerk freizuhalten. Die gemeinsam benutzten Teile der Grundstücksentwässerungsanlage haben die Käufer und

der Berechtigte gemeinsam zu unterhalten. Die Kosten des Unterhalts für diese Anlagenteile tragen die Käufer und der Berechtigte je zur Hälfte. Die Teile der Grundstücksentwässerungsanlage, die ausschließlich der Entwässerung des Kaufgrundstücks dienen, haben die Käufer allein auf ihre Kosten zu unterhalten. Die gleiche Verpflichtung hat der Berechtigte für die Teile der Grundstücksentwässerungsanlage, die ausschließlich der Entwässerung des Anwesens Blumenstraße 18.... dienen.

Die in Absatz 1. festgelegte Unterhaltspflicht gilt auch für den gemeinsam genutzten Teil der Kanalschlußleitung, der in der ..Blumenstraße 18..... verlegt ist. An diesem Kanalabschnitt wird den Käufern das Miteigentum zur Hälfte übertragen. Die andere Hälfte des Miteigentums verbleibt beim Eigentümer des Anwesens Blumenstraße 18.....

Die in den Absätzen 1 und 2 bezeichnete Unterhaltspflicht umfaßt alle Arbeiten, die aufgrund der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck vom Grundstückseigentümer auszuführen sind. Sofern aufgrund dieser Satzung die Stadt Fürstenfeldbruck eine Änderung oder Ergänzung der Grundstücksentwässerungsanlage verlangt, sind die Kosten hierfür

von den Käufern und dem Eigentümer des Anwesens ... Blumenstraße 18.....

zu gleichen Teilen zu tragen, wenn es sich dabei um Maßnahmen handelt, die für die Entwässerung der beiden Anwesen erforderlich sind; andernfalls trägt diese Kosten der Eigentümer desjenigen Anwesens, dem die Maßnahme zugute kommt.

Die vorstehenden Absätze gelten auch für die Frischwasserleitungen, soweit sie im Eigentum der Verkäuferin stehen.

- b) Der gemeinsame Zaun zwischen dem Kaufgrundstück und dem Anwesen Blumenstr.16 bzw.20, Flurstr.17 bzw.19..... wird zu gleichen Teilen an die Angrenzer mitverkauft.

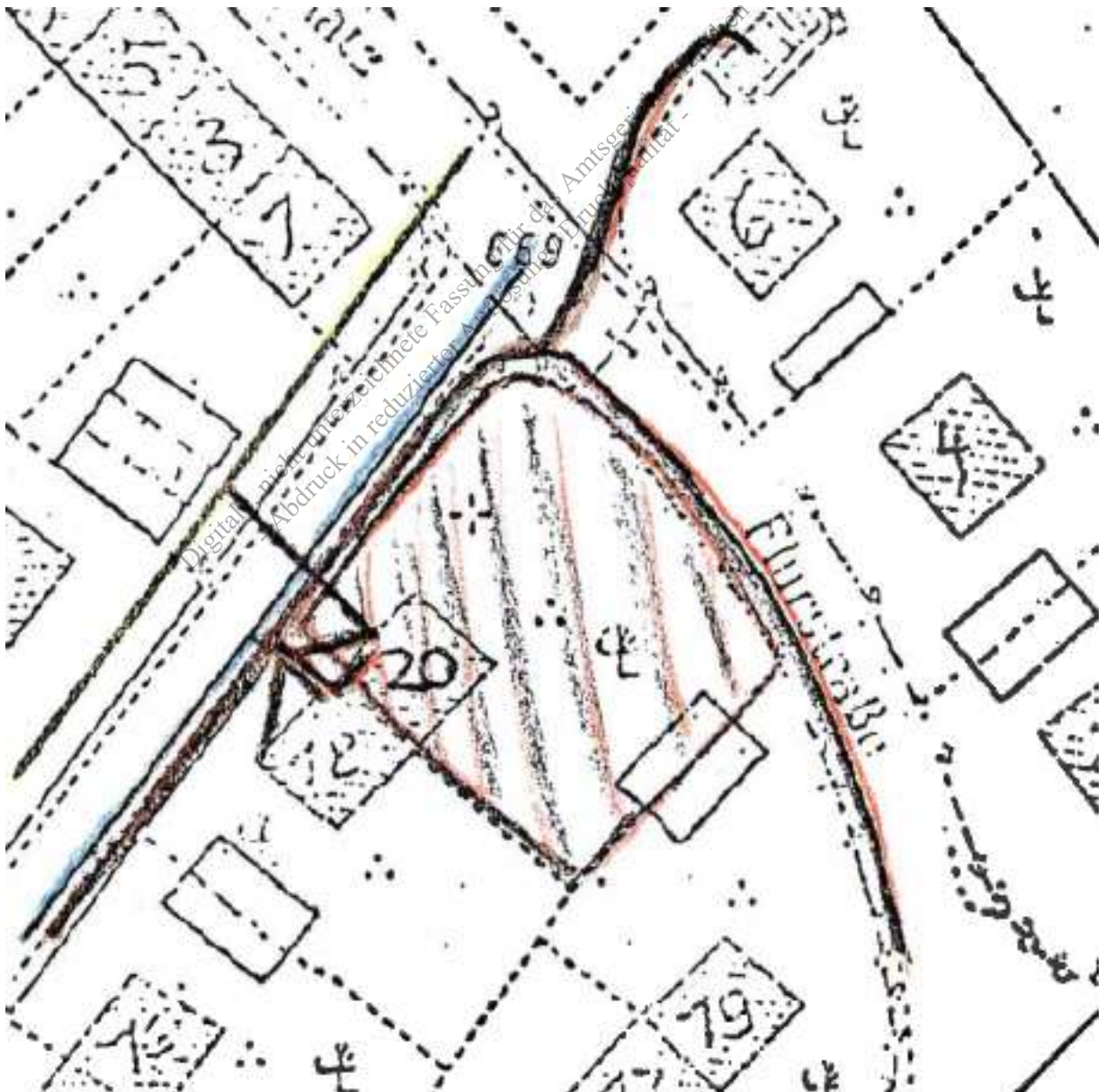
Die Käufer haben alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand des Zaunes beeinträchtigen oder

gefährden könnten. Die Kosten für die Unterhaltung und Erneuerung des Zaunes haben die Käufer und die jeweiligen Eigentümer des Anwesens Blumenstr. 16 bzw. 20, Flurstr. 17 bzw. 19 gemeinsam zu tragen.

[...]

5. Die Käufer haben sämtliche in § 7 übernommenen Verpflichtungen einem etwaigen Rechtsnachfolger im Eigentum des Vertragsgegenstandes aufzuerlegen und diesen wiederum zur Weiterübertragung zu verpflichten.

Der o.a. Urkunde beigelegter Lageplan (auszugsweise):



Gemäß Bewilligung vom 23.02.1983 (Messungsanerkennung und Auflassung) ergibt sich (auszugsweise) das Folgende:⁵³

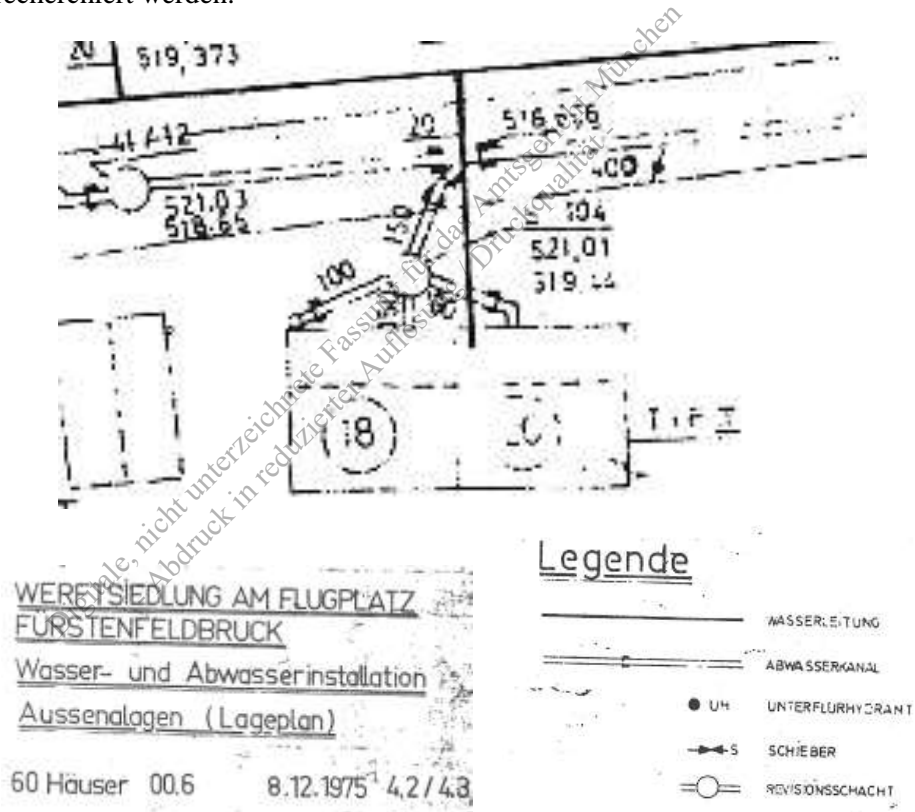
IV.

Es wird hiermit bewilligt und
b e a n t r a g t,
am Grundstück Flst.-Nr. 670/20 der Gemarkung
Fürstenfeldbruck einzutragen:

2. gemäß § 7 Ziffer 4. der Vorurkunde Grunddienstbarkeiten mit dem sich aus
a) § 7 Ziffer 1. b) ergebenden Inhalt für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 670/18 der Gemarkung Fürstenfeldbruck,
b) § 7 Ziffer 3. a) ergebenden Inhalt für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 670/18 der Gemarkung Fürstenfeldbruck,
im Gleichrang unter sich,

[...]

Ergänzend zu o.a. Urkunden konnte bei der betreffenden Bauverwaltung FFB folgender Plan vom 08.12.1975 recherchiert werden.



Entsprechend den Angaben des Antragstellers⁵⁴ befindet sich der Revisionsschacht der (gemeinschaftlichen) „Kanalanschlussleitung“ (wie auch in obigem Lageplan dargestellt) im Vorgartenbereich des Nachbaranwesens (Hs. Nr. 18) und verfügen beide Häuser (Hs. Nrn. 18 und 20) zwischenzeitlich (seit ca. 2003) über eigene/separate Strom- und Wasseranschlüsse (vgl. auch 4.7).

Eventuelle sonstige weiteren Belastungen/Beschränkungen wurden seitens der Verfahrensbeteiligten nicht mitgeteilt.

⁵³ Betreffend des genauen/weiteren Inhalts betreffender Urkunde wird ausdrücklich auf diese verwiesen.

⁵⁴ Mündliche Auskunft anlässlich der Objektbesichtigung.

2.2.5 Evtl. Rechte / Dienstbarkeiten, etc. an Nachbargrundstücken

Vorweg:

Wie bereits unter 2.2.4 ausgeführt, befindet sich der Revisionsschacht der Kanalanschlussleitung angeblich im Vorgartenbereich des Nachbaranwesens (Hs. Nr. 18 bzw. Flst. Nr. 670/18). Ob das anfallende Regenwasser eventuell (tlw.) auf dem Nachbargrundstück versickert wird, konnte anlässlich der Objektbesichtigung (vgl. 1.5) nicht geklärt werden.

Im Grundbuch (Blatt 10058) des betreffenden Nachbargrundstücks sind in Abt. II folgende „begünstigende“ Rechte unter den lfd. Nrn. 1 und 2 eingetragen:

„Kommunmauer-, Dachrinnen- und Kaminmitbenützungsrecht [...]“ sowie „Kanalanschlussleitungsrecht“ für jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 670/20.

Gemäß Bewilligung vom 23.02.1981 (Kaufvertrag, URNr. 405 M) ergibt sich (auszugsweise) das Folgende:⁵⁵

§ 7

1.a) Das mitverkaufte Wohnhaus Blumenstraße 18
ist an das Wohnhaus Blumenstraße 20
angebaut.

An gemeinschaftlichen Einrichtungen sind insbesondere
vorhanden:

Die Kommunmauer, die Dachrinnen und die Leitungen
für die Wasser- und Stromversorgung, ein gemein-
schaftlicher Abwasserkanal, ein gemeinschaftlicher
Ölheizkessel, sowie ein gemeinsamer Zaun zwischen dem
Kaufgrundstück und dem Anwesen Blumenstr. 16 bzw. 20,
Flst. Nr. 17 bzw. 19.

b) Von der Kommunmauer und den Dachrinnen werden nur
diejenigen Teile mitverkauft, die sich auf dem
Kaufgrundstück befinden. Dies gilt auch für gemein-
sam benutzte Kamine. Die Käufer verpflichten sich,
die gemeinschaftlich benutzten Teile dieser Ein-
richtungen zu belassen. Die Käufer räumen dem
jeweiligen Eigentümer des Hauses Blumenstraße 20,
das Recht ein, diese Teile des Gebäudes Haus Nr. 18
unentgeltlich mitzubenutzen. Die Käufer haben
diese Gebäudeteile in vollem Umfange auf ihre
Kosten zu unterhalten.

⁵⁵ Betreffend des genauen/weiteren Inhalts betreffender Urkunde wird ausdrücklich auf diese verwiesen.

c) Sofern die Tanktrennwand nicht mit der Grenze der Verkaufsfläche verläuft, sondern auf dem Nachbargrundstück liegt, wird der Tank bis zur Trennwandmitte mitverkauft und der künftige Eigentümer des Nachbargrundstücks hat die Belassung dieses Tankteils zu dulden, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand des Tankteils beeinträchtigen oder gefährden könnten und dem Nachbarn das Recht einzuräumen, die zur Instandhaltung und Erneuerung der Tankanlage erforderlichen Arbeiten durchzuführen und hierbei das Nachbargrundstück betreten und befahren zu dürfen.

Die Kosten für die Unterhaltung und Erneuerung gemeinsam benutzter Teile der Tankanlage haben die Grundstücksnachbarn je zur Hälfte zu tragen.

[...]

3. a) Die auf dem Kaufgrundstück verlegte und in dem anliegenden Lageplan in ihrem ungefähren Verlauf braun eingezeichnete gemeinsame Kanalanschlußleitung wird mitverkauft. Die Käufer verpflichten sich, die Teile der Kanalanschlußleitung, die der Entsorgung des Anwesens Blumenstraße 20 dienen, zu belassen. Die Käufer räumen dem jeweiligen Eigentümer des Anwesens Blumenstraße 20 das Recht ein, diese Teile der Grundstücksentwässerungsanlage unentgeltlich mitzubnutzen und die zur Erhaltung der Betriebssicherheit notwendigen Bauarbeiten vorzunehmen. Die bei der Ausübung dieses Rechts verursachten Schäden hat der Berechtigte zu beseitigen. Die Käufer haben alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand dieser Entwässerungsanlagen, deren Betrieb und Unterhaltung beeinträchtigen oder gefährden könnten, insbesondere diese Leitung nicht zu überbauen und von Bäumen und Sträuchern mit tiefreichendem Wurzelwerk freizuhalten. Die gemeinsam benutzten Teile der Grundstücksentwässerungsanlage haben die Käufer und

der Berechtigte gemeinsam zu unterhalten. Die Kosten des Unterhalts für diese Anlagenteile tragen die Käufer und der Berechtigte je zur Hälfte. Die Teile der Grundstücksentwässerungsanlage, die ausschließlich der Entwässerung des Kaufgrundstücks dienen, haben die Käufer allein auf ihre Kosten zu unterhalten. Die gleiche Verpflichtung hat der Berechtigte für die Teile der Grundstücksentwässerungsanlage, die ausschließlich der Entwässerung des Anwesens .Blumenstraße 20 dienen.

Die in Absatz 1 festgelegte Unterhaltspflicht gilt auch für den gemeinsam genutzten Teil der Kanalschlußleitung, der in der .Blumenstraße verlegt ist. An diesem Kanalabschnitt wird den Käufern das Miteigentum zur Hälfte übertragen. Die andere Hälfte des Miteigentums verbleibt beim Eigentümer des Anwesens .Blumenstraße 20.

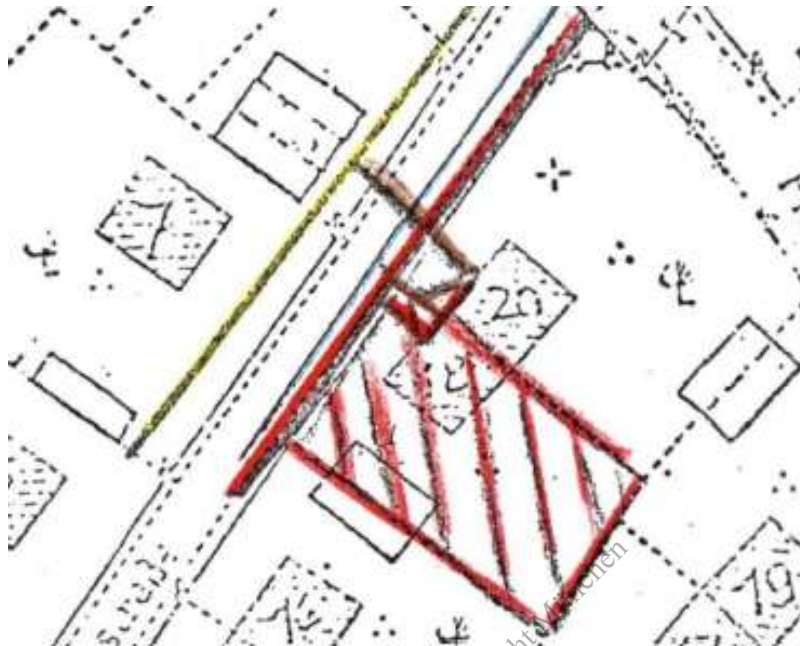
Die in den Absätzen 1 und 2 bezeichnete Unterhaltspflicht umfaßt alle Arbeiten, die aufgrund der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck vom Grundstückseigentümer auszuführen sind. Sofern aufgrund dieser Satzung die Stadt Fürstenfeldbruck eine Änderung oder Ergänzung der Grundstücksentwässerungsanlage verlangt, sind die Kosten hierfür

von den Käufern und dem Eigentümer des Anwesens .Blumenstraße 20

zu gleichen Teilen zu tragen, wenn es sich dabei um Maßnahmen handelt, die für die Entwässerung der beiden Anwesen erforderlich sind; andernfalls trägt diese Kosten der Eigentümer desjenigen Anwesens, dem die Maßnahme zugute kommt.

Die vorstehenden Absätze gelten auch für die Frischwasserleitungen, soweit sie im Eigentum der Verkäuferin stehen.

Der o.a. Urkunde beigelegter Lageplan (auszugsweise):



Gemäß Bewilligung vom 24.11.1982 (Messungsanerkennung und Auflassung) ergibt sich (auszugsweise) das Folgende:⁵⁶

[...]

IV.

Es wird bewilligt und

b e a n t r a g t ,

am Grundstück Flst. Nr. 670/18 der Gemarkung

Fürstenfeldbruck einzutragen:

[...]

2. gemäß § 7 Ziffer 4 der Vorurkunde Grunddienstbarkeiten mit dem sich aus

a) § 7 Ziffer 1. b) ergebenden Inhalt für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 670/20 der Gemarkung Fürstenfeldbruck,

b) § 7 Ziffer 3. a) ergebenden Inhalt für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 670/20 der Gemarkung Fürstenfeldbruck

im Gleichrang unter sich,

[...]

⁵⁶ Betreffend des genauen/weiteren Inhalts betreffender Urkunde wird ausdrücklich auf diese verwiesen.

Abstandsflächenübernahme gem. Art. 7 Abs. 5 Bayer. Bauordnung (i.d.F. der Bek. Vom 04.08.1997)⁵⁷

Das ursprünglich 0,0745 ha große Flst. Nr. 670/20 („alt“) wurde 2004 geteilt. Es wurden die Grundstücke Flst. Nr. 670/20 (mit nun 0,0317 ha) und Flst. Nr. 670/41 (mit 0,0428 ha) gebildet. Da das betreffende Wohnhaus (Hs. Nr. 20) im Bereich der (neu gebildeten) nordostseitigen Grenze die erforderlichen Abstandsflächen (auf eigenem Grund) nicht mehr einhalten konnte, wurde am 22.04.2004 von den Eigentümern des Flst. Nr. 670/41 folgende Erklärung abgegeben (auszugsweise):

4. Übernahmegrundstück

Übernahmegrundstück (Gemarkung)	Ort	Fl. Nr.
Fürstentum		670/41

5. Beschreibung der Abstandsflächen

a = Breite der Abstandsfläche	b = Tiefe der gesamten Abstandsfläche	c = Abstandsfläche auf dem Baugrundstück	d = Übernahme der Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück
= 8 m	= 3 m	= 1 m	= 2 m

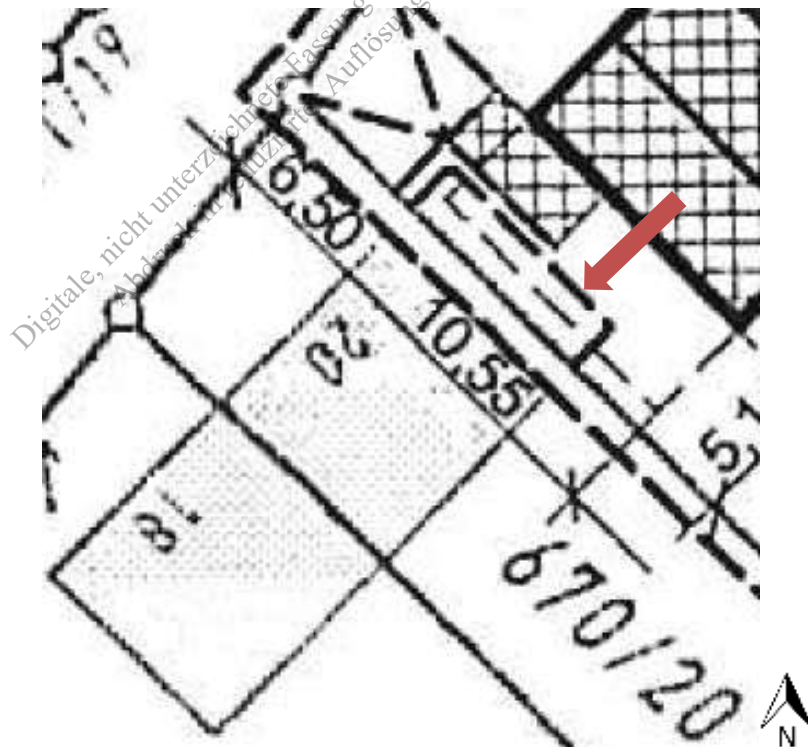
6. Erklärung der Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn.

☒ Ich bin verfügungsberechtigter (Allein-) Eigentümer des unter 4. beschriebenen Übernahmegrundstücks.

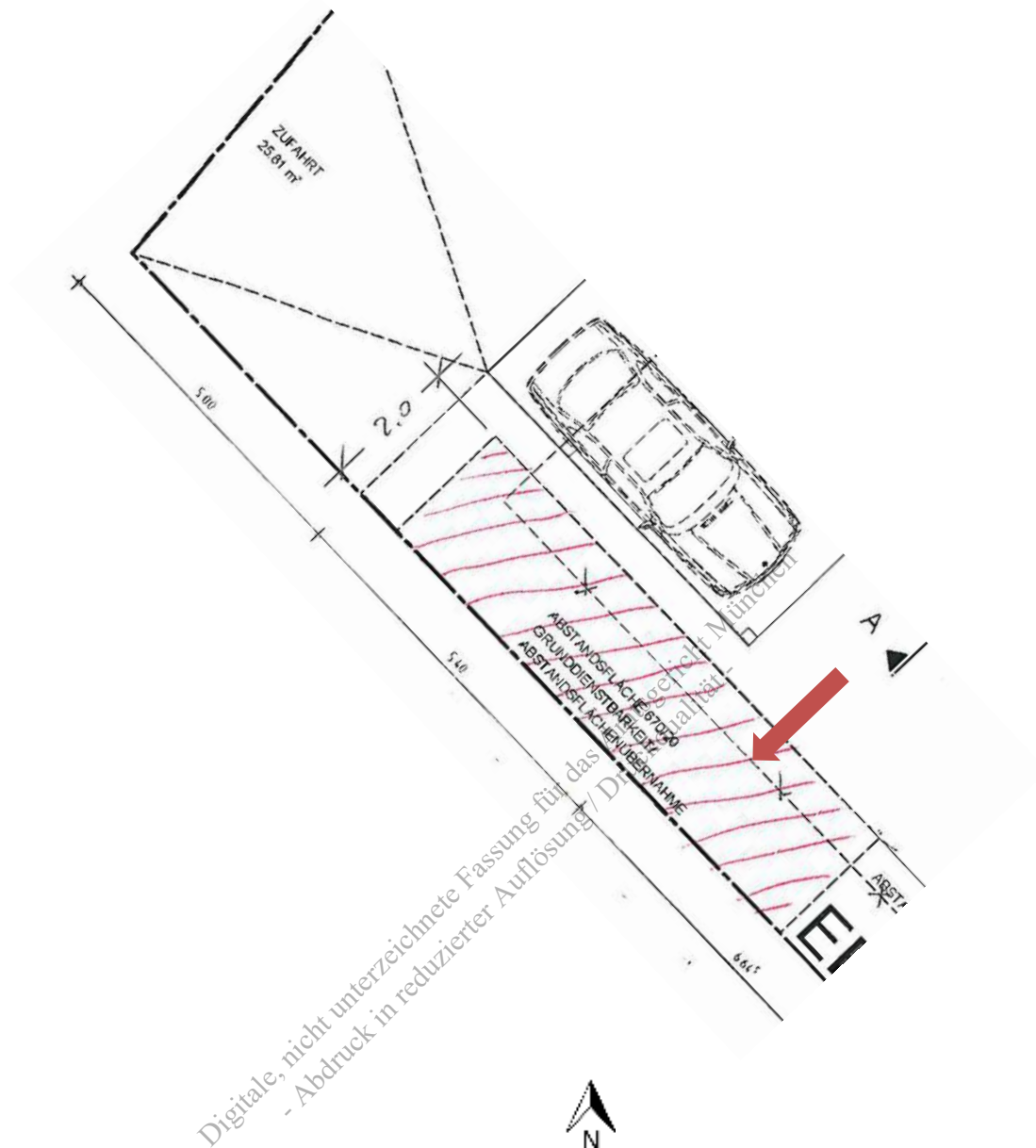
☐ Ich bin/wir sind verfügungsberechtigte Miteigentümer des unter 4. beschriebenen Übernahmegrundstücks.

Ich verpflichte mich gegenüber dem unter 2. angeführten Bauherrn und Antragsteller, die auf mein Grundstück unter 5. beschriebenen Abstandsflächen für mich und meine Rechtsnachfolger zu dulden und diese Flächen von baulichen Anlagen und den dazu nach Bayer. Bauordnung Art. 6 zusätzlich notwendigen Abstandsflächen von jeder Bebauung freizuhalten. Diese Verpflichtungserklärung kann nur im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde wieder aufgehoben werden.

Der betreffenden Erklärung beigefügte Planausschnitte (auszugsweise):



⁵⁷ Nachrichtlich: Gem. Art. 7 (5) ergibt sich (auszugsweise) das Folgende: „Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 oder die Abstandsflächen auf Grund von örtlichen Bauvorschriften nach Art. 91 können sich ganz oder teilweise auf das Nachbargrundstück erstrecken, wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich [...] zustimmt oder sie aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht überbaut werden können; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger. Sie müssen zusätzlich zu den für die Bebauung des Nachbargrundstücks vorgeschriebenen Abstandsflächen von der Bebauung freigehalten werden. 3 Art. 6 Abs. 1 Sätze 3 und 4 bleiben unberührt.“



Evtl. sonstige (weitere) Rechte/Dienstbarkeiten an Nachbargrundstücken konnten anhand der vorliegenden Unterlagen/Angaben nicht recherchiert werden und wurden auch seitens der Verfahrensbeteiligten nicht mitgeteilt (s.a. 1.4 bis 1.6).

2.2.6 Nutzung / evtl. Mietverhältnisse

Wie unter 1.1 und 1.6 ausgeführt, wird der Verkehrswert auftragsgemäß im mietfreien Zustand, also grundsätzlich auch (noch) ohne Berücksichtigung eventuell bestehender Mietverhältnisse ermittelt.

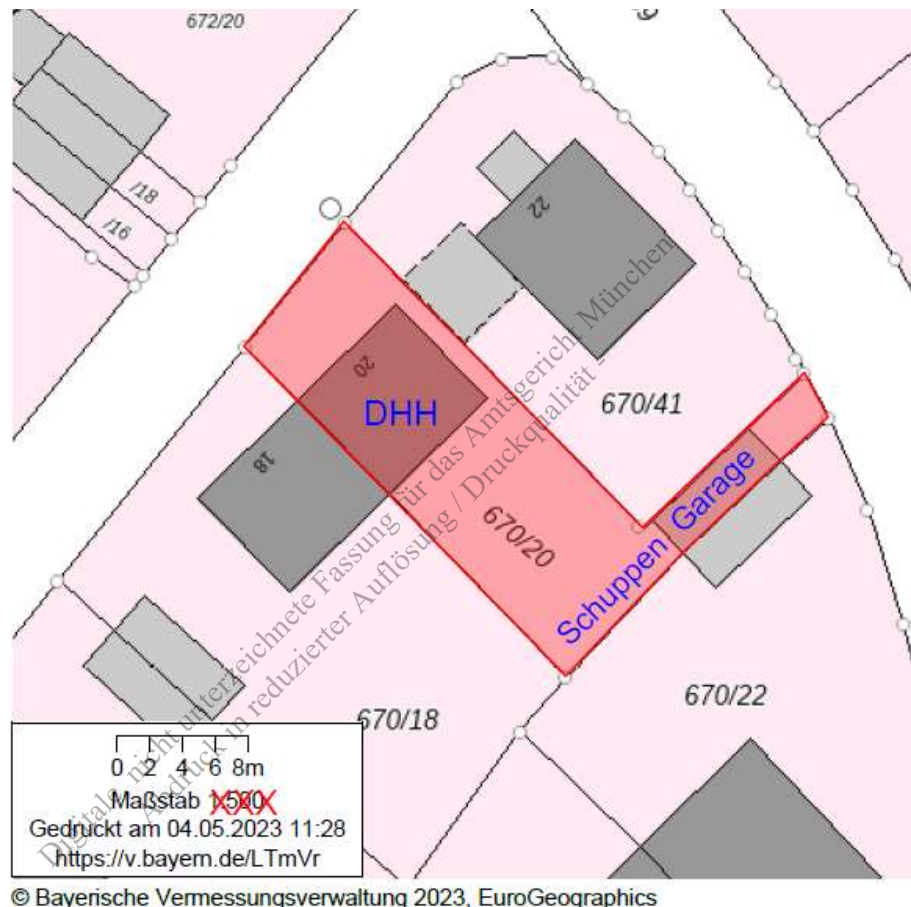
(Anmerkung (nachrichtlich/unverbindlich): Das „Gesamtanwesen“ wird angabegemäß von der Antragsgegnerin „eigegenutzt“.)

2.3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen⁵⁸

2.3.1 Allgemeines (Bebauung, Baujahr, evtl. Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, usw.)

Das Grundstück (Flst. Nr. 670/20; vgl. 2.2.1 ff.) wurde ca. 1938/39⁵⁹ mit einer nordöstlichen Doppelhaushälfte (DHH) und vermutlich in den 1970er-Jahren mit einem Garagengebäude bebaut, welches dann rückwärtig noch um einen einfachen (Holz-) Schuppen erweitert wurde.⁶⁰

Gebäudeübersicht:



Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07;
www.geoportal.bayern.de; Befliegungsdatum: 14.08.2022

⁵⁸ Angaben/Beschreibungen soweit vom Unterzeichner anhand der vorliegenden Unterlagen/Angaben (vgl. 1.4) bzw. tlw. vor Ort (vgl. 1.5) unverbindlich nachvollzogen bzw. recherchiert werden konnte.

⁵⁹ Nachrichtlich: Baubeginn und Fertigstellung der betreffenden aufstehenden Baulichkeiten konnten beim zuständigen Bauamt – ebenso wie genehmigte Planunterlagen, Baugenehmigung(en), etc. – nicht recherchiert werden (vgl. 1.4). Lt. (unverbindlicher) Auskunft des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung fand die Einmessung der in diesem Quartier befindlichen Häuser im April 1940 statt.

Die Garage wurde 1982, anlässlich der Bildung des Flurstücks Nr. 670/20, eingemessen. Angabegemäß ist aber davon auszugehen, dass diese bereits „mehrere Jahre früher“ errichtet wurde.

⁶⁰ Nachrichtlich: Das betreffende „Karree um Blumenstraße – Sonnenplatz -Werftstraße -Flurstraße“ wurde – entsprechend den (unverbindlichen) Angaben des Staatsarchivs München – „in den Jahren 1938 und 1939 vom damaligen Eigentümer (Deutsches Reich – Wehrmacht/Luftwaffe) mit zahlreichen Doppel- und Einfamilienhäusern (voraussichtlich für Angehörige der Luftwaffe) bebaut.

Fazit: Vor obigem Hintergrund wird im Rahmen dieser Wertermittlung für die Doppelhaushälfte als Baujahr ca. 1938/39 und das Garagengebäude ca. 1970er-Jahre unterstellt.

Gemäß den Angaben des Antragstellers wurden - nach dem Grundstückserwerb im Juli 2003 - u.a. folgende Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, etc. (tlw. in „Eigenregie“) vorgenommen:⁶¹

Ca. 2003 bis 2005:

„Neue Strom-Verkabelung“, Innenwände neu verputzt, Haustüre erneuert, neue „Trennwand (Ziegelbeton) zur Nachbarterrasse“

Ca. 2007 bis 2010:

Erneuerung der Fenster, der Dacheindeckung (nebst Aufdachdämmung) sowie des Brenners und der Schaltung der Ölheizung

Ca. 2013 bis 2018:

„Neuer Holzofen im Wohnbereich [...]“, „neue Böden (Schritt für Schritt Modernisierung, schon vor 2014 begonnen)“, ⁶² „Entkalkungsanlage [...] für die Wasserversorgung des ganzen Hauses (nicht für den Garten)“, „neues Kupfervordach über komplette Vordachlänge“, „Hausseitenwand neu mit Holz verkleidet“, „Terrasse komplett überdacht mit Holz und Glas“, „Außenanlage komplett neu inklusive neues Pflaster, Terrassengestaltung Naturstein, Pflanzen, Zäune, Vorgarten neu gepflastert und neu bepflanzt, neuer Eingangstreppenbereich [...]“

Digitale, nicht unterzeichnete Fassung für das Amtsgutachten
- Abdruck in reduzierter Auflösung / Druckqualität -

⁶¹ Angabegemäß handelt es sich bei den Jahreszahlenangaben um Schätzungen.

⁶² Lt. Angabe wurde der Fußboden im EG vorweg gedämmt und DER Estrich erneuert.

2.3.2 Evtl. festgestellte Planabweichungen, evtl. Genehmigungsproblematik, etc.

Anlässlich der äußeren Eindrucksbesichtigung (s.a. 1.5) konnten vom Unterzeichner - ohne jeglichen Anspruch auf Vollständigkeit - u.a. folgende Abweichungen des betreffenden Bestandes gegenüber den vorliegenden „Schema-Grundrissen“ festgestellt bzw. recherchiert⁶³ werden (vgl. auch 2.3.1, 4.3 bzw. 4.8):

- Gebäudezugangsbereich mit Vordach.
- Im rückwärtigen Wohnzimmerbereich keine Türe (zum Treppenvorplatz), sondern eine „Durchreiche“.
- Im Dachgeschoss ein zusätzliches kleines WC sowie auch straßenseitig eine Gaube.
- Nordostseitige Fassade mit (nachträglich erstellter) Holzverschalung.
- Terrasse mit Überdachung (etwa 32 m²⁶⁴).

Anmerkung:

Aktuell anstehende „baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen“ konnten beim betreffenden Bauamt nicht recherchiert werden. Ob die o.a. Maßnahmen genehmigungspflichtig/-frei bzw. evtl. verfahrensfrei im Sinne der (aktuellen) BayBO⁶⁵ sind (bzw. zum Zeitpunkt deren Durchführung – nach damaligem Rechtsstand – waren) wurde vom Unterzeichner behördlicherseits nicht geklärt (vgl. auch 1.6).

Annahme(n) im Rahmen dieser Wertermittlung:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird grundsätzlich vom derzeitigen „Istzustand“ ausgegangen (vgl. auch 1.6 und 4.3) und unterstellt, dass evtl. noch notwendige Genehmigungen ggf. erteilt werden (bzw. dass o.a. „Änderungen/Abweichungen“ ggf. weiterhin wenigstens „geduldet“ werden). Sollte das Ergebnis einer entsprechenden verbindlichen Prüfung - die grundsätzlich auch empfohlen wird - wesentlich von den getroffenen Annahmen abweichen, wäre eine Überprüfung und ggf. eine entsprechende Modifizierung der Wertermittlung erforderlich!

2.3.3 Denkmal-/Ensembleschutz

Die aufstehenden Baulichkeiten sind nicht im „Bayerischen Denkmal-Atlas“ eingetragen.⁶⁶

⁶³ Tlw. Angaben des Antragstellers.

⁶⁴ Fläche gemäß (überschlägigem) Aufmaß des Antragstellers.

⁶⁵ Nachrichtlich: Vgl. auch Art. 55 ff. BayBO.

⁶⁶ S.a. <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html/> sowie die hier veröffentlichten Benutzerhinweise.

2.3.4 Gebäude- / Grundrisskonzeption(en)

(Anmerkungen: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht (s.a. 1.5). Nachfolgende (nachrichtliche/unverbindliche) Beschreibungen basieren auf den vorliegenden Unterlagen/Angaben⁶⁷ (vgl. 1.4 und 4.3). Von den Verfahrensbeteiligten wurde keine Wohnflächenberechnung zur Verfügung gestellt. Bzgl. der hier angegebenen ca.-Flächen und deren Ermittlung vgl. Aufstellung nebst Anmerkungen unter 4.5. Für verbindliche/exakte Flächenangaben wäre ggf. ein entsprechendes (detailliertes) Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Dies gilt inhaltlich auch für nachfolgende (evtl.) sonstige ca.-Maßangaben. Nachfolgende Angaben sind grundsätzlich ausschließlich als Grundlage vorliegender Wertermittlung verwendbar.)

Doppelhaushälfte nebst Garagengebäude⁶⁸



Nordwest- und Nordostansicht



Nordwestansicht mit durch Vordach überdecktem Hauszugangsbereich.

⁶⁷ U.a. mündliche Auskünfte des Antragstellers.

⁶⁸ Vgl. auch Gebäudeübersicht unter 2.3.1.

Geschosse:	Teil-KG, EG, 1. DG, Spitzboden (Speicher).
Wfl. (ab EG):	Ca. 100 m ² (<u>inkl.</u> überdeckter Terrassenbereich zu ¼ sowie zzgl. überdeckter Hauszugangsbereich und Speicher)
Äußere und innere Erschließung:	<p>Nordwestseitiger Hauszuweg von der Blumenstraße aus; überdeckter Hauszugangsbereich mit 2-stufigem Hauszugangspodest.</p> <p>Vertikale Erschließung vom Teil-KG bis zum DG über eine etwa mittig angeordnete, einläufige Geschosstreppe.</p> <p>Zugang zum Spitzboden über Einschubtreppe.</p>

Grundrissbeschreibung:

Teil-KG:	Treppenvorplatz, Heizungs-/Hausanschlussraum.
EG:	<p>Eingangs-/Dielenbereich (ca. 6 m²) mit Treppenabgang, kleines WC, Bad (ca. 5 m²), Wohnküche nebst Treppenvorplatz (insg. ca. 13,5 m²) mit Treppenaufgang und Ausgang zum überdeckten Terrassenbereich (ca. 32 m²), Wohnzimmer (ca. 26,5 m²).</p>
1. DG:	<p>Treppenvorplatz mit Treppenabgang, kleines WC, 2 Zimmer (jeweils ca. 18 bzw. 19 m²).</p>
Spitzboden:	Über Einschubtreppe erschlossener Speicher.

Garagegebäude



Nordostansicht.

- Kurzbeschreibung:** Stellplatz mit abgemauertem, rückwärtigem Abstellbereich; südwestseitiger Holzschuppenanbau.
- Erschließung:** Zufahrt von Nordosten, von der Straße „Sonnenplatz“ aus.
Wandöffnung (ohne Türe) zwischen dem Stellplatz- und Abstellbereich sowie zwischen dem Abstellbereich und Schuppen (dieser mit seitlicher Türe zum Garten).
- Geschoss(e):** EG.

Außenabmessungen des

Garagegebäudes: Tiefe: Ca. 8 m⁶⁹ (inkl. Abstellbereich⁷⁰).

Breite: Ca. 2,8 m.

(Anmerkung: Die o.a. Abmessungen sind für die (unterstellte) Baujahrsklasse „normal“ bzw. orientieren sich an damaligen Fahrzeugabmessungen. Heutige Garagegebäude sind überwiegend etwas breiter.)

⁶⁹ Tiefe des Garagegebäudes anhand des Lageplans (vgl. 2.2.1) überschlägig grafisch ermittelt und auf 1 m gerundet.

⁷⁰ Tiefe des Kfz-Stellplatzes nicht bekannt.

2.3.5 Bauausführung und Ausstattung; Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben sollen lediglich einen generellen Überblick über die Bauweise und Ausstattung vermitteln, ohne sich in einer detaillierten Bau-/Raumbeschreibung zu verlieren. Sie basieren tlw. auf der durchgeführten äußeren Eindrucksbesichtigung (vgl. 1.5), tlw. - insbesondere bei den nicht zugänglichen bzw. einsehbaren Bauteilen/Bereichen - auf den vorliegenden Unterlagen/Angaben⁷¹ (s.a. 1.4) und tlw. auch auf Annahmen. Ergänzend wird auf die unter 4.3 bzw. 4.8 beigefügten Objektunterlagen/Fotos verwiesen. Die lediglich auf Unterlagen/Angaben bzw. Annahmen basierenden - nachfolgend nur nachrichtlich/unverbindlich aufgeführten - Beschreibungen werden i.d.R. kursiv dargestellt.

Doppelhaushälfte

Bauweise/Wände:	Umfassungs- und Innenwände in <i>Massivbauweise; einschalige Kommuniwand; Innenwände im EG/DG i.d.R. verputzt bzw. tlw. gefliest.</i> Fassaden verputzt bzw. giebelseitig mit Holzverschalung (<i>Lärche; Dämmung aus Steinwolle</i>).
Decke(n)/Dachschrägen:	Teil-KG: <i>Massivdecke.</i> Ab EG: <i>Holzbalkendecken.</i>
Dach: ⁷²	Satteldach in <i>Holzkonstruktion mit Aufdachdämmung</i> und Pfanneneindeckung (<i>Ziegel</i>) mit <i>Schneefänger</i> ; Spenglerarbeiten <i>tlw. in Kupferblech und tlw. in Aluminium (eloxiert).</i>
Treppe(n):	Geschosstreppen als <i>einläufige Holztreppe</i> ; zum Spitzboden <i>Holzeinschubtreppe</i> .
Fenster/-türen: ⁷³	EG/DG: <i>Isolierverglaste Kunststofffenster (WC mit Strukturglas); Vorbaurollläden (Kunststoff).</i>
Hauszugangstüre:	<i>Mehrfach verriegelte, beschichtete Metalltüre (Alu) mit 4 Glasausschnitten.</i>
Innentüren:	EG/DG: <i>Alte Holztüren (beschichtet).</i>
Fußböden:	KG: <i>Betonboden.</i> EG: <i>Fliesenbeläge bzw. Laminat.</i> 1. DG: <i>I.d.R. Laminat, WC mit Holzboden.</i> <i>Spitzboden: Holzboden.</i>

⁷¹ U.a. mündliche Auskünfte des Antragstellers.

⁷² Soweit ersichtlich bzw. lt. Ang.; zum Ortstermin mit Schnee bedeckt.

⁷³ Zum Besichtigungszeitpunkt waren die Rollläden geschlossen.

Sanitärbereich(e),

Küche, etc.:

WC's mit Klosettkörper/Spülung und Handwaschbecken (Kaltwasseranschluss).

Bad mit Badewanne und Waschbecken.

Küche mit Wasserzapfstelle/-ablauf.

(Anmerkung: Eine (evtl.) vorhandene Kücheneinrichtung bleibt in nachfolgender Wertermittlung (auftragsgemäß) unberücksichtigt).

Heizung/Warmwasser, etc.:

Ölbefeuerte Zentralheizung mit zentraler Brauchwasserbereitung; Wärmeabgabe über Heizkörper.

(Wärmetauscher: Hersteller/Typ Buderus, Logana G-105 21 3 mit 17 kW Nennleistung; Errichtung 01/1992;

Brenner: Hersteller/Typ Ray, Multi 2000; Errichtung 2007.)

Im rückwärtigen Gartenbereich, an der Grundstücksgrenze zum Flst. Nr. 670/18 befindlicher „gemeinschaftlicher“ Erdtank (Öl) in Stahlbauweise (aus den 1970er-Jahren; um ca. 2006 neu beschichtet). Der Tank ist in zwei separat befüllbare Kammern, mit jeweils ca. 5.000 l Nenninhalt, unterteilt, von denen sich eine Kammer auf dem Bewertungsgrundstück und eine auf dem Nachbargrundstück befindet (vgl. auch 2.2.4 und 2.2.5).

Gemeinschaftlicher Kamin (vgl. auch 2.2.4, 2.2.5, 4.3 und 4.8) sowie separater Kaminzug (für Festbrennstoffofen)

Elektroinstallation:

Durchschnittliche Ausstattung mit Brennstellen/Steckdosen.

Sonstiges:

Vordach des Hauszugangsbereichs in Holzkonstruktion mit Kupferblecheindeckung; Hauszugangstreppe/-podest mit Natursteinbelag.

Überdachung der Terrasse in Holzkonstruktion und Glaseindeckung.

Garagegebäude

Bauweise/Ausstattung:

Wände/Decke in Massivbauweise; Kipptor mit Holzbekleidung; Stromanschluss.

Außenanlagen:⁷⁴

Grundstück straßenseitig durch Holzlattenzaun (zwischen Natursteinpfeilern) nebst Gartentürchen und ansonsten durch Holzzäune/-sichtschutzwände eingefriedet.⁷⁵ Briefkasten und Klingel neben dem Gartentürchen.

Hauszuweg, Vorplatzbereich, Gebäudeumgang/Gartenwege und Terrasse mit Natursteinpflaster/-steinplatten (tlw. „Bruchsteinplatten“), etc. befestigt. Garagenvorplatz mit Betonsteinen befestigt.

⁷⁴ Vgl. u.a. auch Luftbilder unter 2.2.1.

⁷⁵ Angabegemäß tlw. nachbarseits erstellt.

Gartenzaun straßenseitig mit immergrünen Sträuchern hinterpflanzt; sonstige Freiflächen überwiegend mit Rasen, vereinzelt Gehölzen, einem alten Obstbaum, Blumen/Ziergräsern, etc. angelegt.

Im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze (an Garagengebäude angebaut) ein einfacher Holzschuppen mit Wellkunststoffplatteneindeckung auf Holzkonstruktion.

Versorgungsanschlüsse/

Abwasserbeseitigung:⁷⁶

Das betreffende Wohnhaus hat Anschluss an das Versorgungsnetz für Wasser, Strom und Telekommunikation.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den öffentlichen Kanal (vgl. auch 2.2.2 und 2.2.5).

2.3.6 Bau- und Unterhaltungszustand, etc.

Anlässlich der äußeren Eindrucksbesichtigung konnte vom Unterzeichner u.a. das Folgende recherchiert werden⁷⁷ (vgl. auch die unter 4.8 beigefügten Fotos):

Doppelhaushälfte

- Fassade tlw. abgewittert.

Garagengebäude, etc.

- Beton-/Beschichtungsabplatzungen sowie stellenweise Rissbildung im Bereich der Garagenwände; Garagentor abgewittert; Verblechungen mit Farbabplatzungen, etc.

2.3.7 Energieausweis / Energieeffizienz

Ein Energieausweis wurde seitens der Verfahrensbeteiligten nicht vorgelegt.

Die Energieeffizienz wird (augenscheinlich) - im Vergleich zu heutigen Neubauten - als unterdurchschnittlich eingeschätzt (u.a. unzureichend gedämmte Gebäudehülle, alte (ölbefeuerte) Heizungsanlage,⁷⁸ etc.).⁷⁹

⁷⁶ Mündliche Auskünfte seitens des Antragstellers bzw. sonstige vorliegende Unterlagen/Angaben (vgl. 1.4, 1.5 und 4.7).

⁷⁷ Tlw. auch mündliche Auskünfte des Antragstellers.

⁷⁸ Nachrichtlich: Bzgl. des (evtl.) Betriebsverbots vgl. § 72 GEG; z.Zt. werden Änderungsvorschläge für das GEG diskutiert. Gem. (unverbindlicher) Auskunft des betreffenden Bezirkskaminkehrers ist eventuell (kurz-/mittelfristig) der Austausch des Heizkessels (da über 30 Jahre alt; abhängig vom endgültigen Gesetzestext des GEG) erforderlich.

⁷⁹ Anmerkung: Die „energetischen Eigenschaften“ (vgl. auch § 2 Abs. 3 ImmoWertV) finden im Rahmen dieser Wertermittlung i.d.R. (indirekt) mit den angesetzten Normalherstellungskosten i.V.m. den herangezogenen Sachwertfaktoren (vgl. 3.2.2 ff.) bzw. im Rahmen der Plausibilisierung durch die ausgewählten Vergleichsdaten (vgl. 3.3) bereits weitgehend entsprechende Berücksichtigung.

2.4 Beurteilung

2.4.1 Zusammenfassung der Objektangaben/-beschreibungen, etc.

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck, ca. 1 km (LL) nordöstlich des Stadtzentrums, ca. 150 m (LL) südlich der B 471, an der Südostseite der Blumenstraße. Die Wohnlagequalität wird als durchschnittlich beurteilt (vgl. auch 2.1.1 bis 2.1.8 und 2.2.1).

Das lt. Grundbuch 317 m² große Grundstück (Flst. Nr. 670/20; vgl. 2.2.2) wurde ca. 1938/39 mit einer nordöstlichen Doppelhaushälfte und vermutlich in den ca. 1970er-Jahren mit einem Garagengebäude bebaut, welches dann rückwärtig noch um einen einfachen (Holz-) Schuppen erweitert wurde (vgl. 2.3.1). Bzgl. der bestehenden Rechte/Dienstbarkeiten vgl. 2.2.5.

Der Garten ist überwiegend nach Südosten (der Straße abgewandt) ausgerichtet.

Eine Innenbesichtigung o.a. Baulichkeiten wurde nicht ermöglicht (vgl. 1.5). Bzgl. der tlw. recherchierten Planabweichungen (gegenüber den vorliegenden Planunterlagen) sowie der im Rahmen dieser Wertermittlung getroffenen Annahmen vgl. u.a. 1.6 und 2.3.2.

Das o.a. Wohngebäude (mit Teil-KG, EG, 1. DG, Spitzboden (Speicher)) weist weitgehend eine baujahrstypische äußere Gestaltung (vgl. 4.8) und auch Grundrisskonzeption auf. Die „Barrierefreiheit“ ist – wie bei vergleichbaren Wohngebäuden aber „üblich“ – stark eingeschränkt (u.a. Differenzstufen beim Hauszugangsbereich, Verteilung der nutzbaren Flächen auf mehrere Ebenen, usw.).

Die Gesamtwohnfläche (ab EG) beträgt ca. 100 m² (inkl. überdeckter Terrassenbereich zu ¼ sowie zzgl. überdeckter Hauszugangsbereich und Speicher).⁸⁰

Bauweise/-ausführung beschreiben sich, soweit recherchiert werden konnte (s.a. 1.4 bis 1.6 sowie 2.3.5), überwiegend als baujahrstypischer Standard (Mauerwerksbau mit Holzbalkendecken (ab EG), Holztreppe, einschaliger Kommunwand, etc.).

Ausbau/Ausstattung des Wohnhauses und auch die Außenanlagen wurden angabegemäß letztmalig im Zeitraum ca. 2003 bis 2018 den Bedürfnissen der Eigentümer angepasst (vgl. auch 2.3.1, 2.3.5 sowie tlw. Fotos unter 4.8). Ausgehend von den vorliegenden Unterlagen/Angaben, dem äußeren Gesamteindruck sowie unter dem ausdrücklichen Vorbehalt einer Innenbesichtigung wird unterstellt, dass die Ausstattung im Großen und Ganzen durchschnittlichen Ansprüchen gerecht wird.

Im Vergleich zu heutigen Neubauten wird die Energieeffizienz als unterdurchschnittlich eingeschätzt (u.a. unzureichend gedämmte Gebäudehülle, alte (ölbefeuerte) Heizungsanlage, etc.; vgl. 2.3.7).

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Wohnhauses wird – u.a. unter Beachtung der Baujahrsklasse/Standdauer, der tlw. durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, etc. – im Großen und Ganzen als mittel (ohne wesentlich wertrelevante „größere“ Baumängel/-schäden) und der des Garagengebäudes (nebst Schuppen) als tlw. abgenutzt/schadhaft unterstellt (vgl. 1.6 und 2.3.6). Die Außenanlagen wirken (soweit ersichtlich; vgl. 1.5) gepflegt.

⁸⁰ Anmerkung: Hinsichtlich der hier angegebenen, „wertermittlungsrelevanten“ Wohnfläche (ab EG) und deren Ermittlung/Zusammenstellung vgl. 2.3.4 und 4.5.

2.4.2 Immobilienmarkt / Verwertbarkeit

Immobilienmarkt

Lt. dem letztmalig veröffentlichten **Geschäftsstellenbericht 2021 des Gutachterausschusses (GAA)** für Grundstückswerte im Bereich des **betreffenden Landkreises Fürstenfeldbruck (FFB)**⁸¹ ergibt sich (auszugsweise) Folgendes:

„Der Schwerpunkt des Marktgeschehens im Jahr 2021 im Landkreis Fürstenfeldbruck erstreckte sich, bezogen auf alle Teilmärkte, im Wesentlichen auf die Städte Germering, Fürstenfeldbruck, Olching und Puchheim sowie auf die Gemeinden Gröbenzell, Maisach, Eichenau, Emmering und Mammendorf. [...]

Betrachtet man die Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Teilmärkten im Jahr 2021, konzentriert sich das Marktgeschehen bei den bebauten Grundstücken auf die Städte Germering, Fürstenfeldbruck, Puchheim und Olching sowie die Gemeinden Gröbenzell, Eichenau, Maisach, Emmering, Grafrath sowie Alling. [...]

Im aktuellen Berichtsjahr 2021 ist der Geldumsatz im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke [...] um - 16,7 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. [...] Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke verzeichnet [...] ein moderates Umsatzplus von + 12,5 % gegenüber dem Vorjahr. [...]

Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke für das Marktsegment der Ein-/Zweifamilienhäuser ist eine steigende Entwicklung zu beobachten, der Geldumsatz steigt um + 15,6 % [...] gegenüber dem Vorjahr. Im Segment der Reihen-/ Doppelhäuser ist der Umsatz [...] um - 9,1 % gesunken. [...]

Im Marktsegment der bebauten Grundstücke wird das Marktgeschehen im Landkreis Fürstenfeldbruck von Verkäufen der Gebäudetypen Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser, gefolgt von Reihenmittelhäusern dominiert. [...]

Preisentwicklung für individuelles Wohnbauland

[...] Die Ableitung des Bodenpreisindex erfolgt auf der Basis der jeweils jährlich ermittelten Bodenrichtwerte der Jahre 2005 bis 2021, umgerechnet auf eine einheitliche wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,40.

Aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen im Landkreis Fürstenfeldbruck mit den städtischen Kommunen im Osten und den ländlichen Gemeinden im Westen des Landkreises ist eine differenzierte Betrachtung notwendig. Innerhalb des Landkreises gibt es somit teilweise größere Spreizungen des Bodenrichtwertniveaus. [...]

Der Bodenpreisindex für den westlichen Landkreis basiert auf den Bodenrichtwerten für individuelles Wohnbauland der Gemeinden Adelshofen, Althegenberg, Egenhofen, Grafrath, Hattenhofen, Jesenwang, Kottgeisering, Landsberied, Maisach, Mammendorf, Mittelstetten, Moorenweis, Oberschweinbach, Schöngeising und Türkenfeld. Der Bodenpreisindex für den gesamten Landkreis Fürstenfeldbruck

⁸¹ Veröffentlicht im August 2022; Hrsg. Geschäftsstelle des GAA für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises FFB; hier nur auszugsweise sowie nachrichtlich/unverbindlich wiedergegeben. Lt. Angabe des GAA liegt der Geschäftsstellenbericht 2022 noch nicht vor, bzw. erscheint voraussichtlich erst Ende 2023.

wurde aus den arithmetischen Mittelwerten für individuelles Wohnbauland für die östlichen und westlichen Landkreiskommunen abgeleitet.

In der folgenden Abbildung 16 werden einige ausgewählte Bodenpreisindizes für den gesamten Landkreis Fürstentfeldbruck aufgeführt (Index gesamter Landkreis FFB). [...] Die dargestellten Indizes basieren auf einer Basiszahl von 1,00 im Jahr 2010. [...] Die Abbildung veranschaulicht zudem, dass der Bodenpreisindex der westlichen Gemeinden des Landkreises Fürstentfeldbruck sich dem Bodenpreisindex der östlichen Gemeinden über die Jahre angenähert hat und diesen seit dem Jahr 2018 übersteigt. Damit wird eine Entwicklung beschrieben, welche eine enorme Steigerung der Bodenpreise zunächst im städtisch geprägten Raum und seit ca. 2018 nachgezogen, im ländlichen Raum belegt.

Betrachtet man die Entwicklung der Baulandpreise in €/m² für individuelles Wohnbauland in den letzten zehn Jahren, so sind die Grundstückspreise im Jahr 2021 um mehr als das 3-fache gegenüber dem Basisjahr 2010 im Mittel für den gesamten Landkreis Ost und West angestiegen.

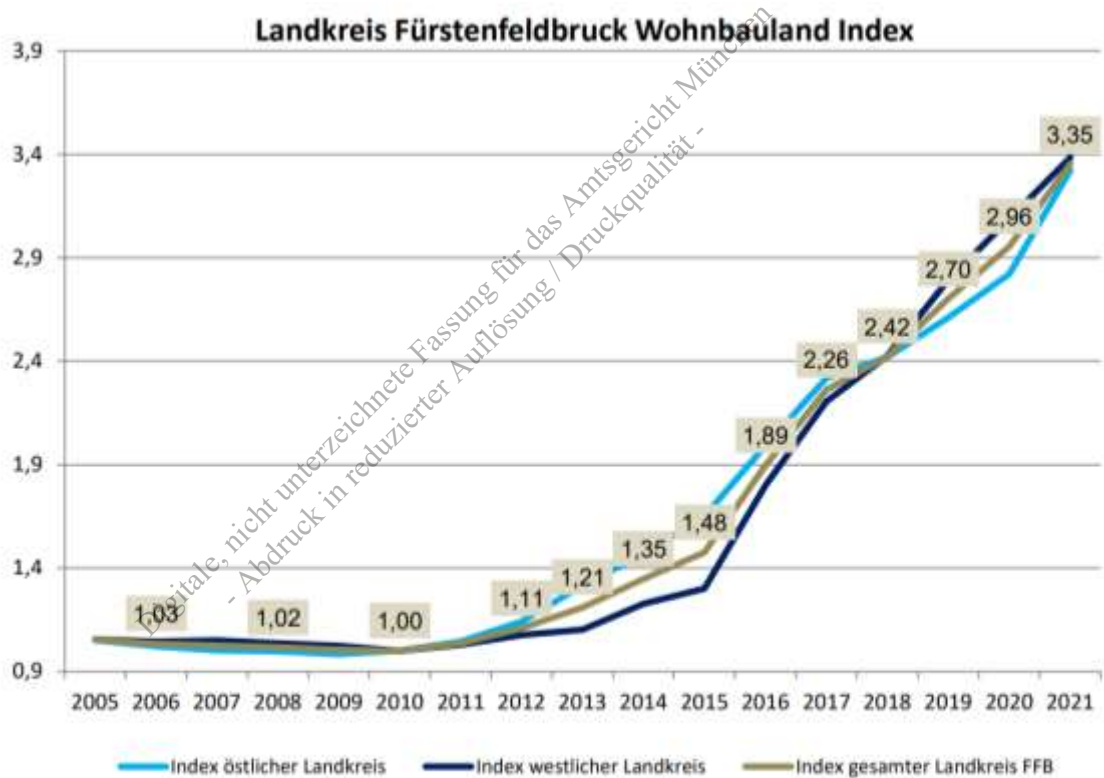


Abb. 16: Bodenpreisindex individuelles Wohnbauland - östliche und westliche Landkreiskommunen, gesamter Landkreis FFB 2005-2021 (Basisjahr 2010 = 1,00), Teilmarkt UB

© Geschäftsstelle des GAA für Grundstückswerte für den Bereiche des Landkreises FFB

[...]“

Zum Vergleich:

Der GAA für Grundstückswerte im Bereich der nahe gelegenen LH München beschreibt in seinem letzten **Jahresbericht für 2022**⁸² den [Münchner Immobilienmarkt](#) (auszugsweise) wie folgt:

„Vertragsanzahl und Geldumsatz

Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind im Jahr 2022 die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte und der Geldumsatz stark zurückgegangen. Im Jahresverlauf 2022 ist ab April/Mai ein Rückgang der Vertragsanzahlen zu erkennen, der sich im Laufe des Jahres noch eindeutiger fortsetzt. [...] Insgesamt wurden rund 9.300 Immobilientransaktionen [...] registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 29 % unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sank die Anzahl um 35 %. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ergab sich ein Rückgang von 29 %. Der Geldumsatz mit einer Gesamtsumme von rund 11,9 Milliarden Euro lag 37 % unter dem historischen Rekordergebnis des Vorjahres. [...]

Individueller Wohnungsbau

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser ist die Anzahl der Kaufverträge insgesamt gegenüber dem Vorjahr stark zurückgegangen. Der Geldumsatz lag mit minus 34 % ebenfalls deutlich unter dem Vorjahresniveau. Bei den bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) ist die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr gesunken (minus 26 %). Dabei gab es einen Umsatzrückgang von minus 27 %.

Preisentwicklung

Trotz hohen Rückgangs der Vertragsanzahl sind die Preise von Wohnimmobilien im Berichtsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr (2021) weiter gestiegen. Die aktuellen Analysen zeigen innerhalb des Berichtsjahres 2022 eine je nach Objektkategorie unterschiedliche Preisentwicklung. Für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wurden stabile Preise (plus 1 %) ermittelt. Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen stagnierten im Vergleich zum Vorjahr (plus 0,5 %), während bei den Grundstücken für den freifinanzierten Geschosswohnungsbau in durchschnittlicher Wohnlage der Preisanstieg bei 4,5 % lag. [...]

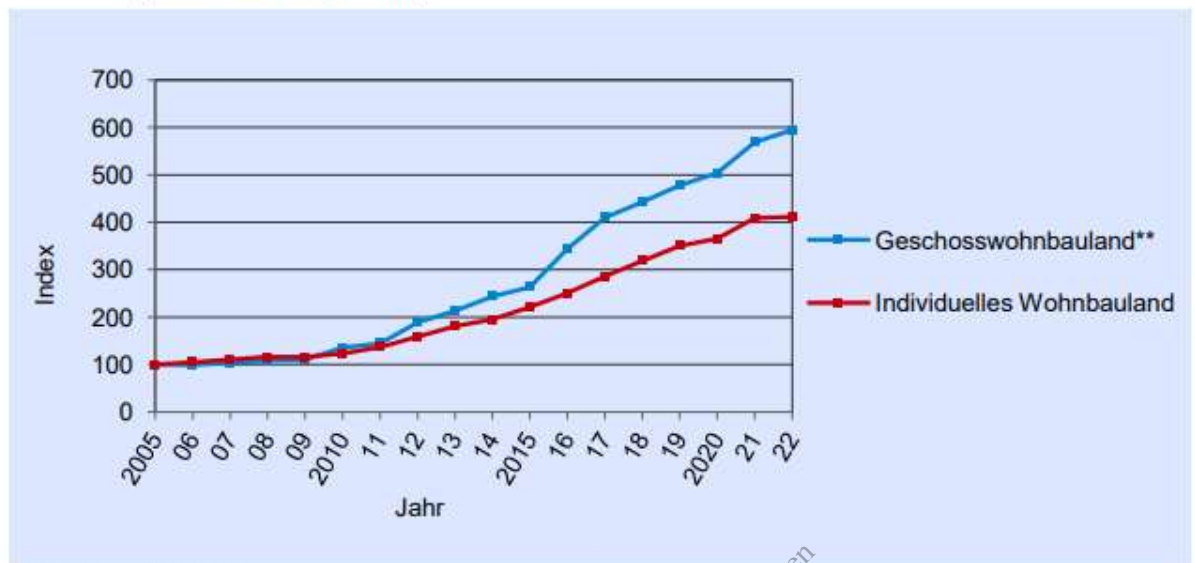
Auch im Marktsegment der Einfamilienhäuser wurden im Vergleich zum Vorjahr in allen Teilmärkten Preissteigerungen festgestellt. Die Preissteigerungen für Erstverkäufe, in guten und durchschnittlichen Wohnlagen, bewegten sich zwischen 3 und 8 %, wobei die höchsten Preissteigerungen in den Teilmärkten der Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser festgestellt wurden. Für wiederverkaufte Reihen- und Doppelhäuser in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wurde zusammen ein durchschnittlicher Preiszuwachs von 5 % ermittelt. In der unterjährigen Entwicklung zeigen die Auswertungen in fast allen Teilmärkten im zweiten Halbjahr eine stabile Preisentwicklung. [...]“

⁸² S.a. „Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht für 2022“, veröffentlicht im Juni 2023; Hrsg. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München.

Anmerkung (nachrichtlich): Dieser Bericht wurde zwar erst kurz nach dem Stichtag (vgl. 1.3) veröffentlicht, dessen „Grundlagen/Erkenntnisse“ lagen jedoch zum Stichtag bereits weitestgehend vor.

Abb. 23 Entwicklung der Wohnbaulandpreise* nach Nutzungsart

(Index: Basis 2005 = 100)



* Ohne Innenstadtlagen

** 2022 die abgebildete Preissteigerung bezieht sich nur auf durchschnittliche Lagen

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München.

Lt. den Auswertungen des GAA (vgl. Tab. 22 a und 24a des o.a. Berichts) sind im Jahr 2022 die Wiederverkaufspreise von Doppelhaushälften im 2. Halbjahr gegenüber dem 1. Halbjahr i.M. um rd. 2,5 % gefallen. Die Wiederverkaufspreise von Reiheneckhäusern gaben im gleichen Zeitraum i.M. um rd. 1 % nach.

In seinem letzten **Frühjahrsticker 2023**⁸³ beschreibt der o.a. GAA den **Münchner Immobilienmarkt** (auszugsweise) wie folgt:

„Erste Marktinformationen 2023

Nachfolgend sind erste Ergebnisse der Daten zum aktuellen Münchner Immobilienmarktgeschehen für den Zeitraum Januar und Februar 2023 dargelegt. Berücksichtigt sind alle beim Gutachterausschuss München eingegangenen Kaufverträge der ersten zwei Monate 2023. [...] Detaillierte Informationen mit Marktanalysen zu Preisentwicklungen liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Dazu ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle noch zu gering. Die vorliegenden Ergebnisse zeigen jedoch im Bereich der gebrauchten Wohnimmobilien rückläufige Preistendenzen.

Anzahl Kaufverträge und Geldumsatz

Für die ersten zwei Monate 2023 ist weiterhin ein deutlicher Rückgang der Vertragsanzahl (minus 45%) und des Geldumsatzes (minus 50%) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen. [...]“

Entsprechende (aktuelle) Erhebungen liegen – wie bereits ausgeführt – von dem im konkreten Fall zuständigen GAA im Bereich des Landkreises FFB zum Stichtag nicht vor. Nach Einschätzung des Unterzeichners ist davon auszugehen, dass in der Stadt Fürstenfeldbruck zwar ähnliche Markttendenzen

⁸³ S.a. „Der Immobilienmarkt in München – Frühjahrsticker 2023“ (veröffentlicht im Mai 2023); Hrsg. Geschäftsstelle des GAA für Grundstückswerte im Bereich der LH München.

hinsichtlich der Preisentwicklung vorherrschen wie im Stadtgebiet der LH, jedoch i.d.R. ein deutlich niedrigeres Preisniveau.

Gemäß den **Angaben sonstiger „Marktteilnehmer“** (u.a. Makler/-verbände,⁸⁴ Kreditinstitute, etc.) hat sich der Immobilienmarkt im Laufe des vergangenen Jahres gravierend – vom bisher vorherrschenden „Verkäufermarkt“ hin zu einem „Käufermarkt“ – verändert. Die Nachfrage ist deutlich zurück gegangen, das Angebot an Immobilien (zum Kauf) und der Vermarktungszeitraum hat sich dementsprechend deutlich verlängert und der Spielraum für Preisverhandlungen vergrößert. Angabegemäß werden insbesondere modernisierungs-/sanierungsbedürftige Gebäude bzw. Objekte mit schlechter Energiebilanz Käuferseits derzeit eher skeptisch betrachtet.

Als Ursache für obige Entwicklung werden u.a. die erheblich gestiegenen Kreditzinsen, aber auch der deutliche Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungs- und auch der Baukosten genannt.

Verwertbarkeit

Erfahrungsgemäß haben potentielle Kaufinteressenten i.d.R. eigene Vorstellungen bzgl. der Gesamtkonzeption, Bauweise, Innenausstattung, etc. Sie sind deshalb grundsätzlich auch nur in begrenztem Maße bereit Vorhandenes zu honorieren. Zudem bevorzugen Sie – falls sie die Auswahlmöglichkeit haben – eher komplett unterkellerte Wohnhäuser (und nicht wie im vorliegenden Fall teilunterkellerte).

Zusammenfassend wird die Verwertbarkeit der in durchschnittlicher Wohnlage befindlichen kleinen Doppelhaushälfte, u.a. unter Beachtung der zum Stichtag (24.05.2023) vorherrschenden Marktsituation („Käufermarkt“) sowie des „im Gegenzug“ jedoch für eine DHH vergleichsweise „noch überschaubaren“ Gesamtpreises - im auftragsgemäß angenommenen miet-/lastenfreien Zustand (s.a. 1.1) - aktuell als durchschnittlich eingeschätzt.

⁸⁴ Vgl. u.a. Pressemeldung des Immobilienverbands Deutschland [...] (IVD Süd / IVD Institut) vom 10.03.2023.

3 WERTERMITTLUNG

3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung 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.⁸⁵

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung desselben zwar auch grundsätzlich für die Ermittlung des Verkehrswerts bebauter Grundstücke denkbar, da diese jedoch i. d. R. (abgesehen von z.B. Eigentumswohnungen) nur schwer vergleichbar sind, hat das Vergleichswertverfahren hier bisher noch keine dominierende Bedeutung erlangt.

Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden bzw. deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung von Erträgen gerichtet ist. Hier sind insbesondere Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen.

Das Ertragswertverfahren ist für die Verkehrswertermittlung von Objekten geeignet, für welche die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist (z.B. i.d.R. Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und sonstige Gewerbeobjekte, etc.).

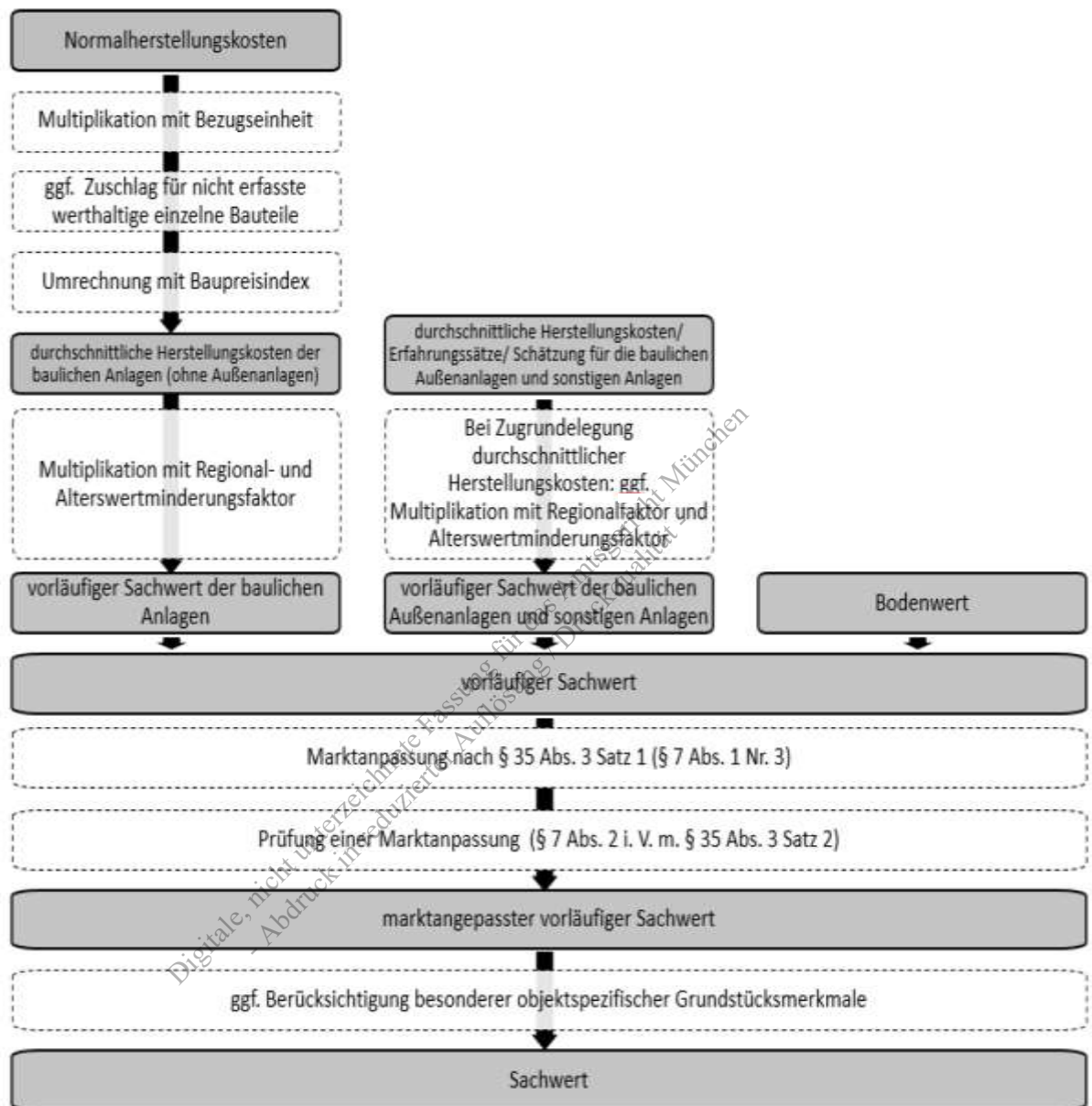
Vor obigem Hintergrund wird im vorliegenden Fall - entsprechend den Marktgepflogenheiten - der Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und einem Garagengebäude (nebst Holzschuppen; vgl. 2.3.1) bebauten Grundstücks (Flst. Nr. 670/20) aus dem Sachwert abgeleitet.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens scheidet bei der Bewertung aus, da seitens des betreffenden GAA keine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt werden kann. Eventuell vorliegende Vergleichsfälle des GAA werden jedoch ggf. zur Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts herangezogen (s.a. 3.3).

⁸⁵ Vgl. auch § 6 ImmoWertV.

3.2 Ermittlung nach dem Sachwertverfahren

Allgemeines Schema⁸⁶ für das Sachwertverfahren nach ImmoWertA (nachrichtlich):



© Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

⁸⁶ Vgl. ImmoWertA (hier noch 4. Entwurf zum Stand 03.05.2023), 35.1.

3.2.1 Bodenwertermittlung des Flst. Nr. 670/20

Der Bodenwert ist grundsätzlich u.a. vom Maß der baulichen Nutzung⁸⁷ abhängig.

„Der Bodenwert ist [...] vorrangig im Vergleichswertverfahren [...] zu ermitteln. [...]

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung [...] zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen [...] an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann [...] ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. [...] Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die [...] ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung [...] zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen [...] an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.“⁸⁸

Mittelbarer (indirekter) Preisvergleich mit dem Bodenrichtwert (RW):

Es stehen die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck zur Verfügung.

Der bezogen auf den Stichtag (24.05.2023) letztmals veröffentlichte Bodenrichtwert per **01.01.2022** beträgt für baureife, erschließungsbeitragsfreie „**Wohnbauflächen**“ betreffender Richtwertzone „*Stadt Fürstenfeldbruck – Wohngebiete inkl. Malching und Neu-Lindach*“:

1.600 €/m² bei WGFZ 0,5

Zum Vergleich: RW zum	31.12.2020:	1.400 €/m ²	(bei o.a. WGFZ)
	31.12.2019:	1.250 €/m ²	
	31.12.2018:	1.150 €/m ²	
	31.12.2017:	1.100 €/m ²	

Gemäß den (hier nur auszugsweise zitierten) Erläuterungen zu den (aktuellen) Bodenrichtwerten ergibt sich Folgendes:

- „[...] Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (Teil 1 Abschnitt 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück), § 16 ImmoWertV.
- Der Bodenrichtwert bezieht sich nur auf den reinen Boden und enthält keine Wertanteile für Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen sowie Aufwuchs.

⁸⁷ Geschossflächen-, Grundflächen-, Baumassenzahl, usw.

⁸⁸ Vgl. auch §§ 9, 25, 26 und 40 der ImmoWertV.

- Die Bodenrichtwerte sowie die Bodenrichtwertzonen haben keine bindende Wirkung. Aus ihnen können keine Ansprüche, vor allem an Kommunen als Träger der Bauleitplanung und Baugenehmigungsbehörden hergeleitet werden. [...]
- Die Bodenrichtwerte wurden vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt (§ 14 ImmoWertV i.V.m. Teil 3 Abschnitt 1 ImmoWertV). Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte bildet die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gem. § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung. [...]
- Als Grundlage für die Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2022 wurden die in der Kaufpreissammlung erfassten Daten und Erkenntnisse aus dem Jahr 2021 [...] herangezogen. [...] Verkaufsfälle, die außergewöhnliche Umstände vermuten lassen, wurden ausgenommen. Dazu können u. a. Verwandtenverkäufe, Spekulationsobjekte und Einheimischenmodelle zählen. Sofern in Gebieten keine oder nur wenig verwertbare Kaufpreise vorlagen, wurden die Richtwerte zum 01.01.2022 im Rahmen der allgemeinen Tendenz der Bodenpreisentwicklung und anhand der Daten vergleichbarer Gebiete fortgeschrieben bzw. angepasst (§ 14 ImmoWertV). [...]
- Eine statistische Überprüfung der Abhängigkeit zwischen Nutzungsmaß (WGFZ) und Kaufpreisbildung im Landkreis Fürstentfeldbruck steht noch aus. [...] In den städtisch geprägten östlichen Siedlungsgebieten (Fürstentfeldbruck, Emmering, Olching, Eichenau, Maisach - südlicher Bereiche -, Puchheim, Germering, Gröbenzell) ist das dem Bodenrichtwert zugrunde gelegte Nutzungsmaß regelmäßig relevant für die Kaufpreisbildung. [...] Unabhängig davon, erfolgte die Umrechnung der Verkaufswerte für Wohnbauland systemkonform für den gesamten Landkreis einheitlich analog nach den Umrechnungskoeffizienten der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006). Damit ist für den Landkreis eine Vergleichbarkeit sichergestellt.
- Die Bodenrichtwerte sind gem. Nr. 6 Abs. 7 BRW-RL erschließungsbeitragsfrei und kostenerstattungsbeitragsfrei ermittelt. Das bedeutet, die ermittelten Bodenrichtwerte enthalten alle Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließung nach dem Baugesetzbuch sowie die Anschlusskosten und Beiträge nach Art. 5 des Kommunalen Abgabengesetzes (KAG). Ferner stehen Ausbaubeiträge für die Erweiterung und Erneuerung nach Rückfrage bei den Kommunen nicht unmittelbar an. [...] Kosten nach dem KAG fließen nur dann ein, wenn die Kommunen im Rahmen der Beteiligung mitteilen, dass in absehbarer Zeit Kosten anfallen werden. Allerdings ist eine Berücksichtigung nur möglich, soweit die Kommunen die Kosten auch beziffern können.
- Die Bodenrichtwerte sind grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
- Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes [...], nicht aber denkmalschützerische Belange eines Einzelgrundstücks.
- Soweit nicht besonders vermerkt [...], beziehen sich die Bodenrichtwerte für Bauland auf baureife, erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke. Baureife Grundstücke sind Flächen, die nach Lage, Größe und Zuschnitt für eine bauliche Nutzung geeignet und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar sind.

- Die Bodenrichtwerte sind in der Regel auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung in Form der für Bodenrichtwerte definierten wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ)⁸⁹ bezogen.
- Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen beziehen sich auf den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, kleine individuelle Wohnanlagen mit i.d.R. max. zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss).
- Im Einzelfall ist bei Bewertungen den tatsächlichen Gegebenheiten, sachverständig, durch Zu- und Abschläge Rechnung zu tragen.
- [...]“

Ableitung aus dem o.a. Bodenrichtwert (RW):

Vorweg:

Die Qualitätsmerkmale Wohnlage, Bewohnerstruktur, Infrastruktur, Art der Nutzung (Wohnbauland), Erschließungszustand, etc. stimmen nach Einschätzung des Unterzeichners beim Bewertungsobjekt im Großen und Ganzen mit denen der Grundstücke innerhalb betreffender Richtwertzone weitgehend überein, so dass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist.⁹⁰

Preisentwicklung:

Der betreffende Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2022. Soweit (unverbindlich) recherchiert werden konnte sowie nach Einschätzung des Unterzeichners, lagen die Preise vergleichbarer Grundstücke in der ersten Halbjahahreshälfte 2022 im Mittel noch etwas über den aktuellen Bodenrichtwerten, haben dann aber bis zum Stichtag (24.05.2023) überwiegend „nachgegeben“.

Im konkreten Fall wird vor obigem Hintergrund ein Abschlag von (geschätzt) ca. 3 % bzw. Anpassungsfaktor von ca. 0,97 als marktüblich erachtet.

„Wertrelevante GFZ“ (WGfZ):

Weicht das Nutzungsmaß (WGfZ) des (jeweiligen) Bewertungsobjekts von dem des Bodenrichtwerts (bzw. der Vergleichsgrundstücke) ab, so ist dies - soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - grundsätzlich durch entsprechende WGfZ-Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Wie bereits erwähnt, ermittelt der GAA FFB keine eigenen Umrechnungskoeffizienten, weist aber darauf hin, dass er [...] für die Umrechnung der Verkaufswerte für Wohnbauland systemkonform für den gesamten Landkreis [...] die Umrechnungskoeffizienten der WertR 2006 verwendet.

Die o.a. Umrechnungskoeffizienten können wie folgt berechnet werden:

Faktor = $0,64 \times \sqrt{\text{WGfZ}} + 0,18 \times \text{WGfZ} + 0,18$.

⁸⁹ Vgl. auch „Anmerkungen zur WGfZ-Ermittlung [...]“ unter 2.2.3.

⁹⁰ Anmerkung (nachrichtlich): Innerhalb betreffender, sehr großer RW-Zone befinden sich u.a. auch zahlreiche Grundstücke, die mit Doppel- oder Reihenhäusern bebaut sind und das Gebiet mit prägen. Hinsichtlich evtl. Abweichungen bzgl. der Grundstücksgröße ist anzumerken, dass der GAA bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren - welche nachfolgend Anwendung finden (vgl. auch 3.2.2 und 3.2.5) - keine Anpassungen vornimmt.

Es ergeben sich im konkreten Fall somit folgende Umrechnungskoeffizienten:

Bei WGFZ des Bodenrichtwerts von 0,5: rd. 0,72

Bei Objekt-WGFZ (vgl. 2.2.3) von ca. 0,38 (inkl. DG): rd. 0,64

Anpassungsfaktor aufgrund vom Bodenrichtwert abweichendem

Maß der Nutzung („WGFZ-Abweichung“) somit: $0,64 : 0,72 =$ rd. 0,89

Aufgrund der bestehenden WGFZ-Abweichung ergibt sich
demnach ein (rechnerischer) Abschlag von ca. 11 %.

Grundstückszuschnitt/-ausrichtung, etc.:

Im konkreten Fall handelt es sich um ein Grundstück für eine nordöstliche DHH, welches einen polygonalen Zuschnitt aufweist. Im Gegenzug ist der Garten schwerpunktmäßig nach Südosten – der Straße abgewandt – ausgerichtet. Insgesamt kompensieren sich die betreffenden Zu- und Abschläge aus Sicht des Unterzeichners im Großen und Ganzen.

„Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert“ (RW) des Flst. Nr. 670/20:

Zusammenfassend ergibt sich unter Beachtung der (tlw. abweichenden) als wertbeeinflussend erachteten Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sowie unter Berücksichtigung der zum Stichtag (24.05.2023) vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse folgender „objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert“:

$1.600 \text{ €/m}^2 \times 0,97 \times 0,89 = 1.381 \text{ €/m}^2 =$ **rd. 1.380 €/m²**

Unmittelbarer (direkter) Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken:

Aus der Kaufpreissammlung⁹¹ des zuständigen GAA liegen dem Unterzeichner lediglich nachfolgende Kaufvorgänge/-preise (KP) von baureifen, erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den „individuellen Wohnungsbau“ vor, die folgende Vorgaben erfüllen:

- Gemarkung Fürstenfeldbruck bzw. ggf. Gemarkungen des betreffenden Landkreises mit ähnlichem/vergleichbarem Bodenpreisniveau,
- WGFZ ca. 0,3 bis max. 0,6 (inkl. DG),
- Grundstücke für DHH-Bebauung,
- 300 bis max. 500 m² Grundstücksfläche und
- Verkaufsdatum ab 2022.

Lfd. Nr.	Kaufpreisdatum (Monat/Jahr)	Kauffläche (ca. m ²)	Kaufpreis (KP) (rd. €/m ²)	bei WGFZ (ca.)	KP bei WGFZ (ca.)	Kurzbeschreibung der Vergleichsgrundstücke	Zu-/Abschläge insgesamt; geschätzter Werteeinfluss (ca. %)	Vergleichspreis (VP) (rd. €/m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Dez. 22	360	1.282	0,52	1.109	Makrowohnlage (des Vergleichsgrundstücks) schlechter, Mikrowohnlagequalität besser; polygonaler Zuschnitt.	10%	1.220
2	Sep. 22	470	1.477	0,40	1.432	Makrowohnlage schlechter, Mikrowohnlagequalität etwas besser; polygonaler Zuschnitt; Grundstück nach WEG geteilt und deutlich größer.	7%	1.532
Mittelwert(e):		415			1.271	Arithmetisches Mittel: rd.		1.376
						Standardabweichung (+/-): rd.		221
						Variationskoeffizient (+/-): rd.		16%

Anmerkung: Aus Datenschutzgründen ist im GA die genaue Lageangabe der Vergleichsgrundstücke unzulässig (vgl. § 11 (3) GutachterausschussV). Vor diesem Hintergrund wurden die o.a. Grundstücksflächen aus Anonymisierungsgründen ggf. tlw. gerundet.

Allgemeine Anmerkungen/Quellennachweise zur Auswertungstabelle auf vorhergehender Seite:

- Spalten (2) bis (5): Angaben des GAA (aus dessen Kaufpreissammlung). Die in der Spalte (4) angegebenen KP (je m² Grundstücksfläche) wurden ggf. um evtl. vom Käufer zu tragende (überschlägig geschätzte) Abbruch-/Freimachungskosten, etc. bereinigt.
- Spalte (6): Umgerechnet anhand der vom GAA angegebenen Umrechnungskoeffizienten auf die angenommene Objekt-WGFZ (vgl. 2.2.3).
- Spalte (7): Soweit vom Unterzeichner (unverbindlich) recherchiert wurde.
- Spalte (8): Geschätzter Gesamtwerteinfluss wegen evtl. Abweichungen aufgrund der Wohnlagequalität, zwischenzeitlich (evtl.) eingetretener Preisentwicklung zwischen dem

⁹¹ Vgl. auch § 195 BauGB.

Verkaufsdatum (des Vergleichsobjekts) und dem Wertermittlungstichtag (hier 24.05.2023)⁹² sowie evtl. sonstiger wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale (im Vergleich zum Bewertungsobjekt).⁹³

- Spalte (9): Um o.a. Gesamtwerteinfluss (Spalte 8) angepasster Kaufpreis (vgl. Spalte 6).

Ergänzende Anmerkungen zu den Auswertungsergebnissen:

- Die hier angegebene Standardabweichung beruht auf einer Schätzung ausgehend von einer Stichprobe. Sie ist ein Maß dafür, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert streuen.
- Der Variationskoeffizient („Streuung“) ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung zum Mittelwert.
- Nach Einschätzung des Unterzeichners weicht keiner der aufgeführten Vergleichspreise „erheblich“ („Ausreißer“) von den übrigen VP ab.⁹⁴ Die Streuung von rd. 16 % bewegt sich im „marktüblichen Rahmen“. Grundsätzlich lässt jedoch o.a. Datenbasis (lediglich 2 Verkaufsfälle) nur entsprechend eingeschränkte Rückschlüsse zu.
- Das arithmetische Mittel der VP beträgt rd. 1.376 €/m². Es liegt nur unwesentlich unter dem angepassten (bereinigten) Bodenrichtwert i. H. von rd. 1.380 €/m².

Bodenwertansatz:

Bei Beachtung der Ergebnisse des mittelbaren und unmittelbaren Preisvergleichs wird zum Bewertungsstichtag (24.05.2023) für ein erschließungsbeitragsfreies Wohnbaugrundstück ähnlicher Wohnlage/Infrastruktur, Größe/Zuschnitts, Nutzungsmaßes, etc. (s.a. 2.1 und 2.2) ein Bodenwertansatz in Höhe von **rd. 1.380 €/m²** als marktüblich eingeschätzt.

Bodenwert des Flst. Nr. 670/20 demnach:

Ca. 317 m² à rd. 1.380 €/m² = 437.460 € =

rd. 437.000 €

⁹² U.a. vor dem Hintergrund, dass diesbezügliche exakte empirische Untersuchungen des konkreten Teilmarktes seitens des GAA (i.d.R.) nicht vorliegen, werden erforderliche Preisanpassungen i.d.R. – u.a. unter Beachtung der unter 2.4.2 zitierten Veröffentlichungen – nach sachverständigem Ermessen geschätzt.

⁹³ Vgl. auch § 9 ImmoWertV

⁹⁴ Nachrichtlich: In der Wertermittlungspraxis gelten VP „im Sinne einer Faustformel“ als Ausreißer, wenn sie z.B. mehr als 30 % vom (arithmetischen) Mittelwert abweichen bzw. wenn sie außerhalb des Bereichs der doppelten Standardabweichung (sog. „2-Sigma-Regel“) liegen (vgl. auch Kleiber - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar [...], 9. Auflage, S. 796, Rd. Nr. 27 ff. bzw. S. 1060, Rd. Nr. 103 ff.; Hrsg. Bundesanzeiger-Verlag). Die ImmoWertA (hier noch 4. Entwurf zum Stand 03.05.2023) führt hierzu unter 9.(2).1 ff. u.a. Folgendes aus: „[...] Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen vor, wenn z. B. ein Kaufpreis nicht unter den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Verhältnissen zustande kommt, beispielsweise, weil die Vertragsparteien unter Zwang, aus Not oder unter besonderer Rücksichtnahme handeln. Bei Vorliegen einer erheblichen Abweichung ist es jedoch nicht unbedingt erforderlich, die ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zu kennen, auf denen die Abweichung beruht. [...] Eine erhebliche Abweichung von Kaufpreisen und anderen Daten liegt dann vor, wenn sie nicht mehr mit der üblichen Streuung erklärt werden kann. Dies ist nicht fest definierbar, sondern abhängig von der Homogenität bzw. Heterogenität des jeweiligen Grundstücksmarkts. Ausreißer können z. B. mittels statistischer Verfahren erkannt werden [...]“

3.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

„Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern“⁹⁵ (vergleiche auch allgemeines Schema unter 3.2).

Herstellungskosten:

„Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. [...].“

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.“⁹⁶

Im konkreten Fall erfolgt die Ermittlung der Herstellungskosten in Anlehnung an die NHK 2010, u.a. da auch der in nachfolgender Wertermittlung zitierte GAA diese bei der Ableitung seiner Sachwertfaktoren zugrunde gelegt hat.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und demnach mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen⁹⁷. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Korrekturfaktoren erlauben (ggf.) eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts an die speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts.

⁹⁵ Vgl. auch § 36 (1) ImmoWertV.

⁹⁶ S.a. § 36 (2) ImmoWertV.

⁹⁷ Vgl. auch Anlage 2 der SW-RL. Anmerkung: Die Beschreibung der Standardmerkmale ist beispielhaft und umfasst nicht alle in der Praxis vorkommende Standardmerkmale.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer:

„(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts [...] können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“⁹⁸

Alterswertminderungsfaktor:

„Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.“⁹⁹

⁹⁸ Vgl. auch § 4 ImmoWertV.

⁹⁹ Vgl. auch § 38 ImmoWertV.

Sachwertermittlung in Anlehnung an das Bewertungsmodell des GAA bei der LH München:

Der GAA bei der LH München¹⁰⁰ hat für den Bereich der Landeshauptstadt u.a. auch Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilien- sowie Doppel- und Reiheneckhäuser ermittelt, an die sich der Unterzeichner im Rahmen dieser Wertermittlung „anlehnt“ (vgl. auch 3.2.5).

Die Verwendung dieser Faktoren setzt grundsätzlich voraus, dass der (vorläufige) Sachwert im Wesentlichen nach den gleichen Kriterien ermittelt worden ist, wie sie der GAA bei seiner Auswertung der Kaufverträge anwendet („Modellkonformitätsgrundsatz“).

O.a. Kriterien sind (in tlw. Abweichung zur Sachwertrichtlinie) im Wesentlichen:¹⁰¹

- *Der Gebäudesachwert wurde mit den NHK 2010 ermittelt. Dazu wurden die Wohnhäuser nach Gebäudetyp und Ausstattungsstandard bewertet.*¹⁰²
- *Regionalisierung der NHK nach BKI.*¹⁰³
- *Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100).*
- *Die Alterswertminderung erfolgt als lineare Altersabschreibung basierend auf der wirtschaftlichen Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.*
- *In Abweichung zur Sachwertrichtlinie wurde weiter*
 - *für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (z.B. Dachgauben, Kelleraußentreppen, Lichtschächte oder Vordächer) kein gesonderter pauschaler Wertansatz angesetzt*
 - *[...]*
- *Bodenwert: Wert des unbebauten Grundstücks nach realisierter WGFZ.*

¹⁰⁰ Vom im konkreten Fall „zuständigen“ Gutachterausschuss (GAA) beim Landkreis Fürstenfeldbruck wurden bisher noch keine Sachwertfaktoren ermittelt/veröffentlicht.

¹⁰¹ Bzgl. der weiteren Kriterien vgl. auch „Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht für 2022“, S. 57 ff., a.a.O.

¹⁰² Anmerkung: Hier kamen u.a. die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) angegebenen „Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer [...]“ zum Ansatz (also nicht die in der aktuellen ImmoWertV in der Anlage 1 angegebenen „Modellansätze [...]).“

¹⁰³ = Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI).

Die o.a. SW-RL¹⁰⁴ geben folgende „Orientierungswerte“ für die übliche GND (bei ordnungsgemäßer Instandhaltung) an:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser
und Reihenhäuser (je nach Standardstufe): 60¹⁰⁵ bis 80¹⁰⁶ Jahre

Einzelgaragen: 50 bis 70 Jahre

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Ausgangsdaten:

- Wertermittlungstichtag: 24.05.2023
- Objektart (vgl. 2.3.1): Doppelhaushälfte nebst Garagengebäude

Doppelhaushälfte (vgl. 2.3.1 ff.):

- Geschoss(e): Teil-KG, EG, 1. DG, Spitzboden (Speicher)
- Brutto-Grundfläche (BGF_{red}; vgl. 4.4): Ca. 163 m²
- Objekttyp lt. NHK 2010: teilweise¹⁰⁷ (ca. 2/5) 2.01 (unterkellert)
bzw. „überwiegend“ (zu ca. 3/5) 2.21 (nicht unterkellert)
- Baujahr: Ca. 1938/39
- Erfolgte (wesentliche) Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, etc.: Vgl. 2.3.1

Garagengebäude (vgl. 2.3.1 ff.):

- Geschoss(e): EG
- Brutto-Grundfläche (BGF_{red}; vgl. 4.4): Ca. 23 m²
- Baujahr: Vermutlich ca. 1970er-Jahre¹⁰⁸

Die NHK 2010 unterscheiden bei Wohngebäuden 5 Gebäudestandardstufen (vgl. 4.6), wobei die Stufe 1 dem einfachsten und die Stufe 5 dem höchsten Standard entspricht.¹⁰⁹

Es ergeben sich für die betreffenden Gebäudetypen 2.01 bzw. 2.21 (je nach Standard) folgende Kostenkennwerte (auszugsweise):

Bei Standardstufe 1:	615 €/m ² BGF _{red} (Typ 2.01) bzw. 740 €/m ² BGF _{red} (Typ 2.21)
Bei Standardstufe 2:	685 €/m ² BGF _{red} bzw. 825 €/m ² BGF _{red}
Bei Standardstufe 3:	785 €/m ² BGF _{red} bzw. 945 €/m ² BGF _{red}
Bei Standardstufe 4:	945 €/m ² BGF _{red} bzw. 1.140 €/m ² BGF _{red}

¹⁰⁴ Siehe SW-RL, Anlage 3.

¹⁰⁵ = übliche GND für Standardstufe 1.

¹⁰⁶ = übliche GND für Standardstufe 5.

¹⁰⁷ = „rein rechnerischer“ Anteil

¹⁰⁸ Vgl. Fußnoten 59 und 60!

¹⁰⁹ Siehe SW-RL, Anlage 2, Tabelle 1.

Die NHK 2010 unterscheiden bei Garagen 3 Gebäudestandardstufen, wobei die Stufe 3 dem einfachsten (Fertigaragen) und die Stufe 5 dem höchsten Standard entspricht. Es ergeben sich folgende Kostenkennwerte (auszugsweise):

Bei Standardstufe 3: ¹¹⁰	245 €/m ² BGF _{red}
Bei Standardstufe 4: ¹¹¹	485 €/m ² BGF _{red}

Im konkreten Fall werden nach sachverständiger Einschätzung folgende Einstufungen/Ansätze¹¹² zum Stichtag 24.05.2023 als angemessen erachtet:

Doppelhaushälfte:

- „Gewogene“ Gebäudestandardstufe (vgl. 2.3.5 und 4.6): Ca. 2,5
- Kostenkennwert (geschätzt): Rd. 825 €/m² BGF_{red}
- Korrekturfaktor (ggf. geschätzt): Ca. 1,03¹¹³
- Wirtschaftliche GND:¹¹⁴ Ca. 65 bis 70, bzw. i.M. ca. 67 Jahre
- Tatsächliches Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag: Ca. 84 - 85 Jahre
- Rechnerische RND: 0 Jahre
- Angesetzte (ggf. modifizierte) wirtschaftliche RND (u.a. unter Beachtung evtl. bereits durchgeführter (vgl. 2.3.1) bzw. im Rahmen dieser Wertermittlung evtl. unterstellter Modernisierungsmaßnahmen, etc. (vgl. 3.2.6)) - geschätzt:¹¹⁵ Rd. 30 Jahre

Sonstige Ansätze:¹¹⁶

- Baukosten-Regionalfaktor 2023: 1,250
- Alterswertminderung: Linear
- Baunebenkosten: In den NHK 2010 enthalten
- Maßgeblicher Baupreisindex für Wohngebäude (2010 = 100)¹¹⁷ zum Stichtag 24.05.2023: Rd. 176,4

¹¹⁰ Fertiggaragen.

¹¹¹ Garagen in Massivbauweise.

¹¹² Tlw. „modelltheoretische Rechenwerte“.

¹¹³ Begründung: Zuschlag u.a. aufgrund des zusätzlich vorhandenen Spitzbodens (Speicher).

¹¹⁴ In Anlehnung an die SW-RL, Anlage 3.

¹¹⁵ Nachrichtlich: Vgl. auch z.B. die SW-RL, Anlage 4, gemäß der sich im konkreten Fall ebenfalls eine „modifizierte“ RND in etwa o.a. Höhe ergäben.

¹¹⁶ I.d.R. in Anlehnung an die „Modellvorgaben“ des betreffenden GAA (im Rahmen dessen Ermittlung von Sachwertfaktoren).

¹¹⁷ = Letzter veröffentlichter Index zum Stichtag; Quelle: Statistisches Bundesamt.

<u>Ausgangsdaten / Bezugseinheiten:</u>						
Gesamtnutzungsdauer (GND):	Doppelhaushälfte	ca.	67	Jahre		
Restnutzungsdauer (RND):	Doppelhaushälfte	ca.	30	Jahre		
Brutto-Grundfläche (BGF _{red}):	Doppelhaushälfte	ca.	163	m²		
NHK zum Basisjahr 2010:	Doppelhaushälfte	rd.	825 €	je m² BGF _{red}		
	x (ggf.) Korrekturfaktor	ca.	1,03			
	ggf. angepasste NHK	rd.	850 €	je m² BGF _{red}		
Baupreisindex (2010 = 100): rd.	176,4	bzw.	1,764			
Regionalfaktor (ggf.):			1,250			
Alterswertminderungsfaktor (= RND/GND):	Doppelhaushälfte		0,448			
<u>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen - vorläufiger Sachwert:</u>						
<u>Doppelhaushälfte</u>						
163 m² BGF _{red} x €/m² BGF _{red}	850	=	138.550 €			
Ggf. Anpassung/Zuschlag für besondere, in den NHK 2010 (bzw. den sonstigen Modellansätzen) evtl. noch nicht erfasste (werthaltige) einzelne Bauteile, etc. (Hier: Z.B. Vordach, Terrassenüberdachung, etc.; vgl. u.a. "Sonstiges" unter 2.3.5):	Geschätzt (ca.) x	1,07	148.249 €			
Anpassung an <u>Baupreisentwicklung/-index</u> :	x	1,764				
Durchschnittliche Herstellungskosten somit:	Doppelhaushälfte		261.511 €			
Anpassung mit <u>Regionalfaktor</u> :	x	1,250	326.889 €			
Anpassung mit <u>Alterswertminderungsfaktor</u> :	x	0,448		146.446 €		
Zuschlag für <u>Garagegebäude</u> (vgl. u.a. 2.3.4) - geschätzter "Zeitwert" (pauschal):				4.000 €		
Somit insgesamt:				150.446 €		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) somit insgesamt:				rd. 150.000 €		

3.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Garten-/Freiflächengestaltung, Terrassen-/Bodenbefestigungen, (anteiliger) Erdtank (Heizöl; vgl. 2.3.5), Holzschuppen, etc. sowie Ver- und Entsorgungsanschlüsse, usw.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Aufwuchs) wird entsprechend der breiten Anwendungspraxis bzw. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr (pauschal) nach Erfahrungssätzen¹¹⁸ in v.H. des vorläufigen Gebäudesachwerts (vgl. 3.2.2) abgeleitet.

Der Wertanteil der baulichen und sonstigen Außenanlagen beträgt i.d.R. bei „einfachen bis durchschnittlichen Anlagen“ – je nach konkreter Ausführung der Anlagen – etwa 2 % bis 6 %¹¹⁹.

Im konkreten Fall wird für die aus Sicht des Unterzeichners (soweit erkennbar; vgl. 1.5) im Großen und Ganzen durchschnittlich gestalteten Außenanlagen (vgl. 2.3.5 und 4.8) - unter Beachtung der Alterswertminderung, des angetroffenen (bzw. unterstellten) Zustands (vgl. 2.4.1), etc. - ein Wertansatz in Höhe von ca. 5 % als angemessen erachtet.

Vor obigem Hintergrund wird der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal geschätzt auf

rd. 8.000 €

3.2.4 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert des Flst. Nr. 670/20 (s.a. 3.2.1) =

rd. 437.000 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen; s.a. 3.2.2) =

rd. 150.000 €

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (s.a. 3.2.3) =

rd. 8.000 €

Vorläufiger Sachwert =

rd. 595.000 €

¹¹⁸ Vgl. auch § 37 ImmoWertV.

¹¹⁹ Vgl. auch „Modellparameter“ des betreffenden GAA bei der Ermittlung dessen „Sachwertfaktoren“.

3.2.5 Marktanpassung (Sachwertfaktor); marktangepasster (vorläufiger) Sachwert

Vorweg:

„Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks¹²⁰ mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39) zu multiplizieren. Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist erforderlich, wenn der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor oder die verwendeten sonstigen Daten die allgemeinen Wertverhältnisse auch nach einer ggf. erfolgten Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. [...]“¹²¹

Marktanpassung:

Seitens des Gutachterausschusses (GAA) beim Landkreis Fürstentum Fürstentum wurden bisher noch keine Sachwertfaktoren ermittelt/veröffentlicht.

Vom GAA der an den betreffenden Landkreis angrenzenden LH München liegen (zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2023) Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser vor, die auf ausgewerteten Kaufverträgen aus dem Jahr 2022 basieren.¹²²

Im konkreten Fall werden von den ausgewiesenen Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen folgende Faktoren (jeweils arithmetische Mittelwerte) grundsätzlich für geeignet bzw. besonders wertrelevant erachtet:

- | | |
|--------------------------------------|------|
| • Durchschnittliche Wohnlage: | 1,15 |
| • Baujahrsgruppe bis 1945: | 1,09 |
| • Doppelhaushälfte: | 1,09 |
| • Grundstücksgröße 300 bis 400 m²: | 1,13 |
| • Restnutzungsdauer 25 bis 35 Jahre: | 1,07 |

Bei gleicher Gewichtung o.a. Faktoren „errechnet“ sich ein gemittelter Sachwertfaktor („Gesamtfaktor“) von rd. 1,11. Die Standardabweichungen¹²³ o.a. Einzelfaktoren schwanken zwischen 0,17 und 0,26.¹²⁴

Obige Faktoren basieren – wie bereits einleitend ausgeführt – noch auf Kaufverträgen des Jahres 2022. Es ist aber zum Stichtag (24.05.2023) davon auszugehen, dass sich der Wohnimmobilienmarkt im Laufe des Jahres 2022 vom bisher vorherrschenden „Verkäufermarkt“ hin zu einem „Käufermarkt“ entwickelt hat (vgl. 2.4.2). Zudem beziehen sich die Faktoren auf das besonders nachgefragte Stadtgebiet der LH München. „Im Gegenzug“ liegt der Gesamtpreis im konkreten Fall in

¹²⁰ = „Modelltheoretischer Rechenwert“.

¹²¹ Vgl. auch ImmoWertA (hier noch 4. Entwurf), 35.2 und 35.3 sowie ImmoWertV §§ 7 (1) Nr. 3, 21 (3), 35 (3) und 39.

¹²² Vgl. auch „Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht für 2022“, S. 57 ff., a.a.O.

¹²³ Der GAA München führt im o.a. Jahresbericht hinsichtlich der Standardabweichung Folgendes (auszugsweise) aus: „[...] ist darunter der Wertbereich zu verstehen, in dem ca. 68 % der für die jeweils genannten Bedingungen zu erwartenden Preise bzw. Werte liegen [...]“

¹²⁴ Bzgl. der Standardabweichungen der jeweiligen Einzelfaktoren vgl. o.a. Jahresbericht, Tab. 49 ff. auf S. 58.

einem für die betreffende Region - für Doppelhaushälften oder ggf. auch Reihenhäuser - vergleichsweise „noch überschaubaren“ preislichen Rahmen und kommt damit für mehr Kaufinteressenten in Frage. Erfahrungsgemäß weisen Eigenheimgrundstücke mit einem vergleichsweise niedrigen vorläufigen Sachwert i.d.R. auch höhere Sachwertfaktoren auf, als Objekte im mittleren und oberen Preissegment (bei jeweils ähnlichem Bodenwertniveau).

Zusammenfassend wird vor obigem Hintergrund im konkreten Fall - u.a. auch unter Beachtung der bisherigen Ansätze im Rahmen der Ableitung des vorläufigen Sachwerts - zum Stichtag ein Sachwertfaktor knapp unterhalb des o.a. Mittelwertes, also in Höhe von ca. 1,10 als marktüblich erachtet (bzw. geschätzt).

U.a. auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Vergleichsdaten (vgl. 3.3) ergibt sich nach Einschätzung des Unterzeichners zum Stichtag kein weiterer Marktanpassungsbedarf i.S. des § 7 (2) ImmoWertV.

Es ergibt sich demnach ein **marktangepasster, vorläufiger Sachwert**

in Höhe von: $595.000 \text{ €} \times 1,10 = 654.500 \text{ €}$

rd. 655.000 €

(Nachrichtlich: Dies entspricht bezogen auf die Wfl. von ca. 100 m² (vgl. 2.3.4) rd. 6.550 €/m².)

3.2.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (ggf.); Sachwert

Vorweg: ¹²⁵

„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. [...] Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.“ ¹²⁶

Wie unter 2.2.3 erläutert, wird im Rahmen dieser Wertermittlung (vorerst) unterstellt, dass das auf der betreffenden Grundstücksfläche realisierbare Baurecht mit dem derzeitigen Gebäudebestand zwar weitgehend, jedoch noch nicht vollständig ausgeschöpft ist. Gemäß unverbindlicher Auskunft des zuständigen Bauamts ist voraussichtlich noch ein kleiner südostseitiger (Wintergarten-) Anbau „theoretisch“ denkbar.

Nach Einschätzung des Unterzeichners ist davon auszugehen, dass vergleichbar geringfügige, u.a. auch „spekulative“ Baurechtsreserven von den betreffenden Marktteilnehmern nur in begrenztem Umfang honoriert werden.

¹²⁵ Vgl. auch § 8 (3) ImmoWertV.

¹²⁶ Diese können insbesondere vorliegen bei z.B. besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, usw.

Vor diesem Hintergrund sowie u.a. auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass sich derzeit südostseitig bereits die Terrasse nebst Überdachung befindet (also ggf. entsprechende „Umgestaltungs-/Rückbaumaßnahmen“ erforderlich wären), wird im konkreten Fall ein Zuschlag in Höhe von (geschätzt) ca. 4 - 5 % des ermittelten Bodenwertes (der sich auf die derzeit realisierte WGFZ bezieht; vgl. auch 3.2.2) i.H. von rd. 437.000 € (vgl. 3.2.1) als „marktüblich“ erachtet.

Geschätzter Werteinfluss/Zuschlag somit (+) ca. 20.000 €

Wie unter 2.3.6 und 2.4.1 ausgeführt, wird der Bau-/Unterhaltungszustand des Wohnhauses – im Großen und Ganzen – als mittel unterstellt (u.a. alte Heizungsanlage, tlw. abgewitterte Fassade).

Im konkreten Fall wird, u.a. auch unter Berücksichtigung der Objektart sowie der aktuellen Immobilienmarktsituation, aufgrund des angetroffenen Zustands - zusätzlich zur bereits vorgenommenen Alterswertminderung (vgl. 3.2.2) - ohne Auflistung von Einzelwerten ein pauschaler Abschlag (überschlägig geschätzter Werteinfluss¹²⁷) in Höhe von (-) ca. 15.000 € als angemessen erachtet.

(Anmerkung (nachrichtlich: Dieser Abschlag entspricht z.B. bezogen auf

- die Gesamt-Wfl. (ca. 100 m²; vgl. 2.3.4) rd. 150 €/m² bzw.
- die Wfl. ohne den überdeckten Terrassenbereich (ca. 92 m²¹²⁸) rd. 163 €/m².

Diesbezüglich (ggf.) **angepasster Sachwert** somit:

655.000 € + 20.000 € - 15.000 € = **rd. 660.000 €**

¹²⁷ Der getroffene Ansatz entspricht - wie ausgeführt - dem aktuell geschätzten „Werteinfluss“. Er ist grundsätzlich nicht gleichzusetzen mit den i.d.R. deutlich höheren Kosten, die z.B. im Rahmen einer (u.a. auch die Restnutzungsdauer verlängernden) Komplettsanierung/Modernisierung des Gesamtanwesens anfallen würden. Für die Kostenschätzung derartiger Maßnahmen wären vertiefende Untersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen durch entsprechend spezialisierte Sachverständige für Baumängel/-schäden erforderlich, die ggf. auch empfohlen werden (vgl. auch 1.6).

¹²⁸ Ca. 100 m² abzgl. ca. 32 m² zu 1/4.

3.3 Vergleichsdaten zur Plausibilisierung (nachrichtlich)

Aus der Kaufpreissammlung des zuständigen GAA liegen dem Unterzeichner nachfolgende Kaufvorgänge/-preise (KP) von bebauten Grundstücken vor, der folgende Vorgaben erfüllt:

- Gemarkung Fürstenfeldbruck bzw. ggf. Gemarkungen des betreffenden Landkreises mit ähnlichem/vergleichbarem Bodenpreisniveau,
- ca. 200 bis max. 500 m² Grundstücksfläche,
- Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser,
- ca. 80 bis max. 130 m² Wfl.,
- Baujahr ca. 1930 bis 1980,
- durchschnittliche Ausstattung (bzw. Standardstufen 2 bis 3) und
- Verkaufszeitraum ab 2022.

Lfd. Nr.	KP-Datum (Monat/Jahr)	Grundstücksgröße (ca. m ²)	Baujahr	Kaufpreis (KP) (€)	Wfl. (ca. m ²)	KP je m ² Wfl. (€/m ²)	Angaben zum Vergleichsobjekt - Gesamtbeurteilung (bzgl. Wohnlagequalität, Architektur, etc. im Vergleich zum Bewertungsobjekt)	Zu-/Abschläge - geschätzter Werteinfluss insgesamt (ca. %)	Vergleichspreis (VP) (ca. €/m ² Wfl.)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	Nov. 22	390	1973 (tlw. renov./mod.)	756.000	121	6.248	Reiheneckhaus mit Garage auf angrenzendem Garagenhof; Wohnlagequalität (des Vergleichsobjekts) deutlich schlechter; "im Gegenzug" Preise etwas rückläufig, Gebäude mit Vollunterkellerung und etwas besserem Ausstattungsstandard, etc.	5%	6.560
2	Aug. 22	300	1963 (tlw. renov./mod.)	685.000	95	7.211	Reiheneckhaus mit angebaute Garage; Wohnlagequalität etwas schlechter; "im Gegenzug" Preise rückläufig, Gebäude mit Vollunterkellerung und etwas besserem Ausstattungsstandard, etc.	-8%	6.634
3	Aug. 22	460	1973 (tlw. renov./mod.)	933.000	125	7.464	Reiheneckhaus mit Garage auf Garagenhof; Wohnlagequalität etwas schlechter; "im Gegenzug" Preise rückläufig, Gebäude mit Vollunterkellerung und mehr Gartenfläche, etc.	-5%	7.091

Anmerkung: Aus Datenschutzgründen ist im Gutachten die genaue Lageangabe der(s) Vergleichsobjekte(s) unzulässig (vgl. auch § 11 (3) GutachterausschussV). Vor diesem Hintergrund wurde(n) die o.a. Angabe(n) bzgl. der Grundstücksfläche aus Anonymisierungsgründen ggf. entsprechend (stark) gerundet.

Allgemeine Anmerkungen/Quellennachweise zu o.a. Auswertungstabelle:

- Spalten (2) bis (7): I.d.R. Angaben des GAA (aus dessen Kaufpreissammlung; vgl. auch § 195 BauGB).
- Spalte (8): Soweit vom Unterzeichner (unverbindlich) recherchiert wurde („äußere Eindrucksbeurteilung“, Internetrecherchen, etc.); tlw. auch basierend auf Angaben aus der Kaufpreissammlung. Dem betreffenden GAA liegen i.d.R. keine genauen/verbindlichen Informationen über den Zustand/Ausstattungsstandard (insbesondere im Innenbereich) der Vergleichsobjekte vor (weshalb ggf. tlw. Annahmen getroffen werden).
- In o.a. Kauf-/Vergleichspreis(en) (Spalten 5, 7 und 10) sind evtl. zugehörige Kfz-Stellplätze/Garagen (vgl. Spalte 8) ggf. enthalten. Nicht enthalten ist evtl. vorhandenes Inventar.
- Spalte (9): Überschlüssig geschätzter Gesamtwerteinfluss aufgrund eventueller (als wertrelevant erachteter) Abweichungen bzgl. der Wohnlagequalität, der Preisentwicklung (zwischen dem Verkaufsdatum des Vergleichsobjekts und dem Wertermittlungstichtag, hier 24.05.2023),¹²⁹ etc. im Vergleich zum Bewertungsobjekt. Noch nicht berücksichtigt sind evtl. erforderliche Anpassungen aufgrund des konkreten Zustands des (jeweiligen) Vergleichsobjekts, da hierzu – wie bereits ausgeführt – i.d.R. entsprechende (detaillierte) Angaben des GAA (bzw. der Verkäufer/Käufer) fehlen. Dies gilt inhaltlich auch hinsichtlich evtl. bestehender „Baurechtsreserven“, die ggf. in o.a. Kauf-/Vergleichspreis(en) „inkludiert“ sind.
- Spalte (10): Um o.a. Gesamtwerteinfluss (Spalte 9) angepasster KP je m² Wfl. (vgl. Spalte (7)).
- Grundsätzlich lässt o.a. Datenbasis (lediglich 3 Verkaufsfälle) nur entsprechend eingeschränkte Rückschlüsse zu.

Fazit:

Für das „Bewertungsobjekt“ (Doppelhaushälfte mit ca. 100 m² Wfl. (ab EG), Garagengebäude, 317 m² Grundstücksfläche; etc.; vgl. u.a. 2.4.1) wurde ein marktangepasster, vorläufiger Sachwert¹³⁰ in Höhe von rd. 655.000 € (vgl. 3.2.5) und ein Sachwert in Höhe von rd. 660.000 € (vgl. 3.2.6) ermittelt. Dies entspricht rd. 6.550 €/m² Wfl. bzw. rd. 6.600 €/m² Wfl.

Die o.a. Vergleichspreise bewegen sich innerhalb einer Bandbreite von rd. 6.560 bis 7.091 €/m² Wfl. Hierin beinhaltet ist (ebenso wie beim Bewertungsobjekt) u.a. die Nutzung vorhandener KG- und (evtl.) Speicherflächen, der Kfz-Stellplätze/Garagen sowie der Frei- und nicht überdeckten Terrassenflächen.

Zusammenfassend plausibilisieren obige Vergleichspreise nach Einschätzung des Unterzeichners im Großen und Ganzen o.a. Wertermittlungsergebnisse.

¹²⁹ U.a. vor dem Hintergrund, dass diesbezügliche exakte empirische Untersuchungen des konkreten Teilmarktes seitens des GAA (i.d.R.) nicht vorliegen, werden erforderliche Preis Anpassungen i.d.R. – u.a. unter Beachtung der unter 2.4.2 zitierten Veröffentlichungen – nach sachverständigem Ermessen geschätzt.

¹³⁰ Noch ohne Berücksichtigung evtl. besonderer objektspezifischer Merkmale.

3.4 Verkehrswert(e)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach bestehender Bewertungspraxis wurde das Sachwertverfahren angewandt (vgl. auch 3.1).

Abweichend zur einleitenden Verkehrswertdefinition und den Bestimmungen der ImmoWertV erfolgte gegenständliche Verkehrswertermittlung auftragsgemäß im unterstellten „miet-/lastenfreien Zustand“ (s.a. 1.1, 1.6 und 1.7).

Der nachfolgende Verkehrswert bezieht sich also grundsätzlich - wenn nicht gesondert vermerkt (vgl. u.a. 2.2.4 ff.) - auf das unbelastete/unbeeinflusste Objekt, u.a. frei von evtl. wertbeeinflussenden, ggf. noch gesondert zu berücksichtigenden Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs, sonstigen hier nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen, evtl. Rechten/Dienstbarkeiten an Nachbargrundstücken, evtl. noch anfallenden/ausstehenden Erschließungs- bzw. KAG-Beiträgen, Grundstücksabtretungen, etc. sowie u.a. unter Beachtung der Vorbehalte/Anmerkungen unter 1.6, 2.2 ff. und 2.3 ff. Dem Auftrag entsprechend wurden vom Unterzeichner diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Unter Berücksichtigung wertrelevanter Merkmale und der vorbeschriebenen Kriterien wird der sachgemäß gerundete Verkehrswert des Anwesens Blumenstraße 20 in 82256 Fürstenfeldbruck, Gemarkung Fürstenfeldbruck, Flst. Nr. 670/20, per 24.05.2023 mit

660.000 €

(i.W.: sechshundertsechzigtausend Euro)

begutachtet.

Weßling, den 11.07.2023

.....

Dipl.-Ing. (FH) Günter Rinner

Rundstempel