



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

Architekt Dipl.-Ing.

Uwe Koch

Bajuwarenstr. 32a
81825 München

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Baugrundstücks FINr. 238 der Gemarkung
Fürstenfeldbruck, Maisacher Str. 24 in 82256 Fürstenfeldbruck

Auftraggeber: Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung
in das unbewegliche Vermögen
Az.: 1517 K 374/24

Wertermittlungstichtag: 16.04.2025

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

Das Gutachten besteht aus 30 Seiten
München, den 18.04.2025

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1 Allgemeines	5
1.1 Auftraggeber	5
1.2 Auftrag	5
1.3 Wertermittlungstichtag	5
1.4 Objekt	5
1.5 Eigentümer	5
1.6 Unterlagen	6
1.7 Ermittlungen	6
1.8 Besichtigung	6
2 Technische Daten	7
2.1 Grundstück	7
2.2 Wohnhaus (Bestand)	7
3 Grundbuch	8
4 Lagebeschreibung	9
4.1 Landkreis Fürstenfeldbruck	9
4.2 Kreisstadt Fürstenfeldbruck	9
4.3 Grundstückslage	10
4.4 Verkehrslage	10
4.4.1 Individualverkehr	10
4.4.2 Öffentliche Verkehrsmittel	11
4.5 Wohn- / Geschäftslage	11
4.6 Nachbarbebauung	11
5 Grundstücksbeschreibung	12
5.1 Erschließung	12
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit	12
5.3 Bebaubarkeit	12
6 Gebäudebeschreibung	14
7 Angaben zur Bewirtschaftung	15
7.1 Nutzer	15
7.2 Bewirtschaftungskosten	15
7.3 Grundsteuer	15
8 Wertberechnung	16
8.1 Marktlage	16
8.2 Bewertungsverfahren	17
8.3 Vergleichswertverfahren	18

8.3.1 Bodenwert	18
8.3.2 Vorläufiger Vergleichswert	19
8.3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
8.3.4 Vergleichswert (Liquidationswert)	20
8.4 Verkehrswert	20
9 Zusammenfassung	21

Anlagen

Abkürzungsverzeichnis

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

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen
Az.: 1517 K 374/24

1.2 Auftrag

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

Beweisbeschluss vom: 19.12.2024

Zustellung der Unterlagen am: 10.01.2025

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

1.3 Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung am: 16.04.2025

1.4 Objekt

Baugrundstück FINr. 238 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Maisacher Str. 24 in 82256 Fürstenfeldbruck

1.5 Eigentümer

1.6 Unterlagen

- Ortsplan
- Lageplan
- Grundbuchauszug v. 09.10.2024
- Geschäftsstellenbericht 2023 und Bodenrichtwerte 2024 des Gutachterausschusses für den Landkreis Fürstenfeldbruck
- Baugenehmigung v. 31.07.1961 (Nebengebäude mit Waschküche u. Entwässerung)¹
- Baugenehmigung v. 19.10.1971 (Errichtung einer Garage)²
- Baugenehmigung v. 14.10.1974 (Aufstockung des Wohnhauses)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde
- Teil-Bebauungsplan Nr. 5/2 v. 1994
- einschlägige Fachliteratur (wird an den entsprechenden Stellen zitiert)

1.7 Ermittlungen

- Amtsgericht Fürstenfeldbruck
- Gutachterausschuss für den Landkreis Fürstenfeldbruck
- Bauamt Fürstenfeldbruck
- Bayerische Vermessungsverwaltung
- Bezirksschornsteinfeger: *****

1.8 Besichtigung

Am 16.04.2025, ca. 10 – 10.20 Uhr

Teilnehmer:

Herr *****

Raiffeisenbank Gilching eG

Herr Koch

Gutachter

Von der Partei der Schuldnerin ist niemand erschienen.

Eine Besichtigung des sich auf dem Grundstück befindenden Gebäudes war nicht möglich. Die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

¹ Gebäude abgerissen

² Gebäude abgerissen

2 Technische Daten

2.1 Grundstück

Grundstück	Fl.Nr. 238
Größe lt. Grundbuch	269 m ²
Gemarkung	Fürstenfeldbruck
Flächennutzungsplan	Mischgebiet (MI)
Bebauungsplan	Nr. 5/2 v. 1994
- Grundfläche (GR)	200 m ²
- Grundflächenzahl (GRZ)	0,74
- Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 498 m ²
- Wertrelev. Geschossflächenzahl (WGFZ)	ca. 1,85

2.2 Wohnhaus (Bestand)

Art	Einfamilienhaus
Geschosse (lt. Plan)	EG, OG, DG (nicht ausgebaut)
Baujahr	ca. vor 1935
Umbau, Aufstockung	ca. 1974
Bauweise	konventioneller Massivbau
Grundfläche	ca. 77 m ²
Kubatur	ca. 547 m ³

3 Grundbuch

Amtsgericht Fürstenfeldbruck

Gemarkung Fürstenfeldbruck

Blatt 22771

Auszug v. 09.10.2024

Bestandsverzeichnis:	<i>Wirtschaftsart und Lage:</i> Gemarkung Fürstenfeldbruck, FINr. 238 Maisacher Str. 24, Gebäude- u. Freifläche zu 269 m²
Erste Abteilung	<i>Eigentümer:</i> *****
Zweite Abteilung	<i>Rechte und Lasten:</i> Keine Einträge
Dritte Abteilung	<i>Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:</i> Vorhandene Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks

4 Lagebeschreibung

4.1 Landkreis Fürstenfeldbruck

Lage im Westen des Bezirks Oberbayern, ca. 223.000 Einwohner

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

der Landkreis grenzt auf seiner Ostseite an die Landeshauptstadt München

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

lt. Zukunftsatlas 2016 gehört der Landkreis zu den Gebieten mit hohen Zukunftschancen

weitreichendes Spektrum an privaten und öffentlichen Schulen

der Landkreis ist durch zahlreiche überregionale Straßen erschlossen und mit dem Fernverkehr verbunden (Autobahn A 8, 96 u. 99; Bundesstraßen B 2 u. 471)

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

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

Flugplatz Fürstenfeldbruck als Flugbetriebsfläche für zivile Kleinflugzeuge, nördlich davon der von der Bundeswehr genutzte Fliegerhorst Fürstenfeldbruck

4.2 Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Lage relativ zentral im Landkreis, rd. 25 km westlich der Landeshauptstadt München und rd. 40 km südöstlich von Augsburg

12 Gemeindeteile mit ca. 37.000 Einwohnern

Gute Anbindung an überregionale Fernstraßen, Entfernung zu den Bundesautobahnen A 8 (München-Stuttgart) und A 96 (München-Lindau) je ca. 10 km, durch das Stadtgebiet führen die Bundesstraßen 2 und 471, die Staatsstraße 2054 sowie die Kreisstraße FFB 17

Bahnstrecke München-Buchloe mit zwei Bahnhöfen und S-Bahn-Verbindung nach München, Regionalzugverkehr

Anbindung an den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund über mehrere Regional-Buslinien, Express-Buslinien in benachbarte Landkreise und Gemeinden

zahlreiche Kindergärten und Kindertagesstätten, mehrere Grund- und Mittelschulen, eine Realschule, zwei Gymnasien, staatliche Berufs- und Fachoberschule, Volkshochschule, Stadtbibliothek

gute Einkaufsmöglichkeiten im Stadtzentrum

Naherholungsmöglichkeiten auf Spiel- u. Sportplätzen sowie in der ländlichen Umgebung

4.3 Grundstückslage

Nahe am Zentrum der Kreisstadt Fürstenfeldbruck an einer quartiersinternen Verbindungsstraße in einem gemischt / heterogen bebauten Gebiet

Zahlreiche Kindergärten und Schulen in einem Umkreis von 200-1.000 m

Das Grundstück liegt auf der Ostseite der Maisacher Straße.

4.4 Verkehrslage

4.4.1 Individualverkehr

Bis zur Ortsverbindungs- und -durchgangsstraße Augsburgs Straße (Bundesstraße B 2) ca. 200 m

Bis zur Autobahn A 99 (Autobahnring München) ca. 12,5 km

Bis zum Stadtzentrum von Fürstenfeldbruck ca. 400 m Luftlinie

4.4.2 Öffentliche Verkehrsmittel

Regional-Buslinie 873 mit Anschluss an den S-Bahnhof Fürstenfeldbruck (S 4), Haltestelle in unmittelbarer Nähe

S-Bahnhof Fürstenfeldbruck (S 4) mit Anschluss nach München, ca. 2 km entfernt

4.5 Wohn- / Geschäftslage

Durchschnittliche Wohn- und Geschäftslage nahe am Ortszentrum

4.6 Nachbarbebauung

Nördlich und südlich gleichartige 2-gesch. Wohnbebauung, östlich 3-gesch. Geschosswohnungsbau, nordwestlich gegenüber ein Kino, südwestlich eine 4- bis 8-gesch. Wohnanlage

5 Grundstücksbeschreibung

5.1 Erschließung

Das Grundstück scheint erschlossen, die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand (*ebf*).

Maisacher Straße als rege befahrene quartiersinterne Verbindungsstraße, zweispurig, asphaltiert und beleuchtet, beidseitig befestigte Gehwege, einseitig Parkmöglichkeiten, Straßenbreite ca. 14 m

5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Trapezförmiges Grundstück, Straßenfront an der Maisacher Straße ca. 18 m, Grundstückslänge auf der Rückseite ca. 21 m, Grundstückstiefe ca. 13-15 m, Grundstück nahezu eben auf Straßenniveau

5.3 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan in einem „*Mischgebiet (MI)*“ (s. *Anl. 4*). Es ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans *Nr. 5/2* von 1994 (s. *Anl. 5*). Auf diesen wird hier ausdrücklich verwiesen. Danach sind Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks weitgehend festgelegt, wobei erfahrungsgemäß wegen der hier vorhandenen beengten Grundstückssituation Befreiungen von gewissen Vorgaben des Bebauungsplans denkbar sind. Nachfolgend werden einige wichtige Festlegungen daraus beschrieben:

Es ist ein Gebäude mit (zwingend) zwei Vollgeschossen und einer maximalen Grundfläche von 200 m² in geschlossener Bauweise innerhalb eines Bauliniengefüges auf dem Grundstück erlaubt. Das Dachgeschoss, dass kein Vollgeschoss sein darf, ist mit einem Satteldach (Dachneigung 30-40°) bei einer Kniestockhöhe von max. 50 cm auszuführen. Erforderliche Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein unbewohntes, wirtschaftlich überaltertes 2-gesch. Einfamilienhaus. Nebengebäude, Garage und Hofmauer zum östlichen Nachbargrundstück wurden zwischenzeitlich abgerissen.

Das vorhandene Baurecht kann wirtschaftlich am besten mit einem Neubau umgesetzt werden (s. Skizze *Anl. 6*).

Laut Auskunft des Bauamts wurde zwar zuletzt durch die Schuldnerin ein Bauantrag eingereicht, dann aber wieder zurückgenommen und deshalb nicht beschieden.

Hinweis:

Die o.a. Einschätzungen zur Bebaubarkeit des Grundstücks sind unverbindlich. Eine Rechtssicherheit hierzu ist nur über eine Bauvoranfrage oder eine Baugenehmigung zu erreichen.

6 Gebäudebeschreibung

Das bestehende Gebäude konnte nicht besichtigt werden. Alle Angaben hierzu unter Vorbehalt nach äußerem Anschein und verfügbaren Planunterlagen (s. Anl. 7 u. 8).

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

Art	2-gesch. EFH, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut
Baujahre	Ca. vor 1935 (lt. Bauamt keine genaue Angabe möglich); Aufstockung und Umbau ca. 1974
Grundriss	Hauseingang auf der Ostseite, zwei Stufen über Außenniveau, Windfang mit WC/Dusche nach Osten, Flur mit Geschosstreppe, Küche nach Süden, Wohnzimmer nach Süden und Westen, Abstellraum nach Osten, im OG zentraler Flur, zwei Kinderzimmer nach Süden und Westen, Eltern-Schlafzimmer nach Westen, Bad und Abstellraum (?) nach Osten, kleine Loggia nach Osten
Konstruktion	Konventioneller Massivbau, Außenwände Mauerwerk verputzt, Dicke ca. 30 cm, Innenwände Mauerwerk, Holzbalkendecken, Holz-Dachstuhl, Dachneigung ca. 30°, Pfannendeckung
Ausstattung	Teils alte Holz-Doppelfenster, teils Holzfenster mit Isolierverglasung aus der Umbauzeit, teils Kunststoffrollläden, zu den Ausstattungen im Inneren können keine Angaben gemacht werden
Mängel u. Schäden	Soweit von außen erkennbar: stellenweise Feuchteschäden am Putz, insbesondere im Sockelbereich

7 Angaben zur Bewirtschaftung

7.1 Nutzer

Das bestehende Gebäude ist n. Ang. seit ca. drei Jahren unbewohnt,
Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

Der/die Eigentümer sind angeblich „abgetaucht“.

7.2 Bewirtschaftungskosten

Hierzu wurden keine Angaben gemacht.

7.3 Grundsteuer

Hierzu wurden keine Angaben gemacht.

8 Wertberechnung

8.1 Marktlage

Lt. dem zuletzt veröffentlichten *Geschäftsstellenbericht 2023* des Gutachterausschusses Fürstenfeldbruck „verzeichnet der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke zum Vorjahr 2022 den größten Rückgang an Kaufverträgen mit minus 25 Prozent, gefolgt vom Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit minus 13 Prozent und dem Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums mit einem Rückgang von minus 4 Prozent. Im Vergleich zum größten Rückgang an Kaufverträgen innerhalb der letzten zehn Jahre, der auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Fürstenfeldbruck mit minus 24 Prozent im Jahr 2022 gegenüber 2021 verzeichnet wurde, haben sich die Transaktionszahlen in 2023 gegenüber 2022, wenn auch auf einem niedrigen Transaktionsniveau, erholt und sind mit minus 10 Prozent leicht zurückgegangen. (...) Die Transaktionszahlen spiegeln eine, seit Mitte des Jahres 2022, sich bis ins Jahres 2023 fortsetzend, weiterhin sinkende Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt wider. Der Hauptgrund hierfür sind die seit Beginn des Jahres 2022 stark gestiegenen Finanzierungskosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte. (...) Vor diesem Hintergrund war der Immobilienerwerb für private Haushalte auch in 2023 weiterhin erschwert. Eine rückläufige Nachfrage führte zu einem etwas höheren Angebot und sinkenden Preisen. (...) Das mittlere Bodenpreisniveau im Landkreis ist teils konstant geblieben und teils auch gesunken.“³

Zum Vergleich:

In der zuletzt erschienenen *Herbstanalyse 2024* des Gutachterausschusses München heißt es zur Preisentwicklung individueller Wohnbaugrundstücke: „Auf Basis der bisher vorliegenden Auswertungen zeigt sich, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im 1.-3. Quartal im Mittel um rd. 21 % unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen. Zu den aktuellen Bodenrichtwerten 01.01.2024 liegen die Preise rund 8 % unter dem Richtwert.“⁴

³ Geschäftsstellenbericht 2023, S. 20

⁴ Herbstanalyse 2024, S. 9

Und auch in einer kürzlich veröffentlichten Meldung in der Tagespresse auf Basis von Auswertungen des IVD⁵ heißt es in Bezug auf den Münchner Immobilienmarkt: „*Anders ist die Situation beim Baugrund. Hier hält die Talfahrt der Preise seit 2022 weiter an.*“⁶

8.2 Bewertungsverfahren

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

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

- Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 - 26 *ImmoWertV*) kommt vor allem bei unbebauten Grundstücken, bei Bebauung mit weitgehend typisierten Gebäuden und Eigentumswohnungen in Betracht.
- Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 – 30 *ImmoWertV*) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist. Dies betrifft also Renditeobjekte, wie z.B. gewerblich und gemischt genutzte Grundstücke sowie Mietshäuser und Mietwohnungen.
- Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 *ImmoWertV*) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt, wie z.B. bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

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

⁵ Immobilienverband Deutschland

⁶ SZ v. 25.03.2025, Artikel: „Die Preiskurve zeigt wieder nach oben.“

ein sogenanntes „*Liquidationsobjekt*“, bei dem sich der Verkehrswert im Wesentlichen aus dem Bodenwert abzüglich der Abrisskosten ergibt.

8.3 Vergleichswertverfahren

8.3.1 Bodenwert

Für den Bereich des Grundstücks liegt ein Bodenrichtwert des *GAA Fürstenfeldbruck* zum 01.01.2024 vor:

Bodenrichtwert für Wohnbauflächen (baureifes Land, ebf.) der „Zone 7005“ bei einer WGFZ von 0,50: 1.400 €/m²

Der Wertermittlungstichtag liegt rd. 16 Monate später in einer Phase sich weiter fortsetzenden Preisverfalls auf dem Marktsegment der Baugrundstücke (s. 8.1). Genaue Angaben über dessen Höhe sind hierzu offiziell noch nicht verfügbar, daher wird ein Wertabschlag hierfür sachverständig geschätzt; Ansatz pauschal: rd. 10 %

$1.400 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = 1.260 \text{ €/m}^2$

Gem. den Erläuterungen des *GAA FFB* zu den Bodenrichtwerten sind noch Anpassungen an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks in Bezug auf die WGFZ und die Grundstücksgröße erforderlich.⁷ Dabei liegt die mögliche WGFZ außerhalb des vom *GAA FFB* angegebenen Wertebereichs und es wird dann empfohlen, eine sachverständige Anpassung vorzunehmen:

WGFZ 0,50 = Faktor 1,03

WGFZ 1,85 = Faktor 1,45

$1.260 \text{ €/m}^2 / 1,03 \times 1,45 = \text{rd. } 1.770 \text{ €/m}^2$

Bei der Anpassung an die Grundstücksgröße wird darauf hingewiesen, dass wenn beim Bodenrichtwert hierzu keine Angabe gemacht wurde, von einem zonalen Mittelwert ausgegangen werden kann. Dieser liegt in der engeren Umgebung des Bewertungsobjekts bei rd. 200 m². Diesem Mittelwert wird der Flächenumrechnungsfaktor 1,00 zugeordnet. Größenveränderungen um jeweils 100 m² verändern den Faktor um jeweils 1 %, wie aus der Tabelle in den Erläuterungen erkennbar ist. Zwi-

⁷ *GAA Fürstenfeldbruck*, Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024, Pkt. 1.5

schenwerte können i.d.R. interpoliert werden. Dies wird nachfolgend so gehandhabt:

Größe 200 m² = Faktor 1,00

Größe 269 m² = Faktor 0,99

1.770 €/m² x 0,99 = rd. **1.750 €/m²**

8.3.2 Vorläufiger Vergleichswert

Bodenwert des Baugrundstücks am WST:

1.750 €/m² x 269 m² = rd. **470.000 €**

8.3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere und allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 *ImmoWertV*, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst, sind hier einerseits die Kosten für Abbruch und Freimachen des Grundstücks und andererseits die mutmaßlich erhöhten Planungs- und Ausführungskosten für einen Neubau aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse.

Abrisskosten

Bei dem bestehenden Gebäude handelt es sich, soweit von außen erkennbar, um ein weitgehend konventionell errichtetes Bauwerk („*normale Bauart*“). Es ist lt. Planunterlagen nicht unterkellert. Es wird unterstellt, dass die vorhandenen Bauteile weitgehend unbelastet sind, d.h., dass keine Schad- und Gefahrenstoffe, wie Asbest o.ä. beim Abbruch freigesetzt werden.

Für den Kostenansatz wird auf Veröffentlichungen in der Fachliteratur zurückgegriffen:⁸

Ansatz für Abbruch des Bestands (normale Bauart, Maschineneinsatz), inkl. Laden, Abfahren und Gebühren: rd. **26 €/m³**

⁸ Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 24. Aufl., S. 201: Kostengruppe 394-01-02 (obere Preisspanne), Preisindex II/2020

Baukostenindizes:⁹

Index III/2024: 132,6

Index II/2020: 92,6

Kostensteigerung:

$132,6 / 92,6 \times 26 \text{ €/m}^3 =$ rd. 37 €/m³

Abrisskosten (überschlägig, unverbindlich):

$547 \text{ m}^3 \times 37 \text{ €/m}^3 =$ rd. 20.000 €

Beengte Grundstücksverhältnisse

Das Grundstück ist für die lt. Bebauungsplan mögliche Bebauung (mit Tiefgarage) sehr beengt. Dies führt i.d.R. zu erhöhten Planungs- und Ausführungskosten. Da diese aber vom Entwurf abhängig und erst zukünftig kalkulierbar sind und daher nicht vorausgesehen werden können, wird nachfolgend ein als angemessen erachteter pauschaler Abschlag auf den vorläufigen Vergleichswert angesetzt i.H.v. rd. 10%

$470.000 \text{ €} \times 0,10 =$ rd. 50.000 €

8.3.4 Vergleichswert (Liquidationswert)

Vorläufiger Vergleichswert	s. 8.3.2	470.000 €
./. Abrisskosten	s. 8.3.3	20.000 €
./. beengtes Baugrundstück	s. 8.3.3	50.000 €
Vergleichswert		400.000 €

8.4 Verkehrswert

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

Verkehrswert Baugrundstück FINr. 238,

Maisacher Str. 24, 82256 Fürstenfeldbruck: 400.000 €

⁹ Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude

9 Zusammenfassung

Das zu bewertende Baugrundstück Maisacher Str. 24 liegt in durchschnittlicher Wohn-/Geschäftslage nahe am Zentrum der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck. Die Mittelstadt im westlichen Oberbayern ist Teil der Metropolregion München und liegt ca. 25 km westlich der Landeshauptstadt und ca. 40 km südöstlich von Augsburg.

Das Grundstück hat eine Fläche lt. Grundbuch von 269 m² und ist mit einem unbewohnten 2-gesch. Einfamilienhaus bebaut. Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden und scheint wirtschaftlich überaltert, so dass es voraussichtlich alsbald abgerissen werden könnte.

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet. Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch den Bebauungsplan Nr. 5/2 von 1994 festgelegt. Auf diesen wird hier ausdrücklich verwiesen. Danach wäre z.B. ein Wohnhaus in geschlossener Bauweise mit einer Grundfläche von max. 200 m² bei zwei Vollgeschossen erlaubt. Die erforderlichen Stellplätze müssen lt. Bebauungsplan für dieses Grundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird das Baugrundstück FINr. 238 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Maisacher Str. 24 in 82256 Fürstenfeldbruck am Wertermittlungstichtag im miet- und lastenfreien Zustand am 16.04.2025 (unter Vorbehalt) bewertet zu:

400.000 €

(i.W. vierhunderttausend Euro)

München, den 18.04.2025

Uwe Koch



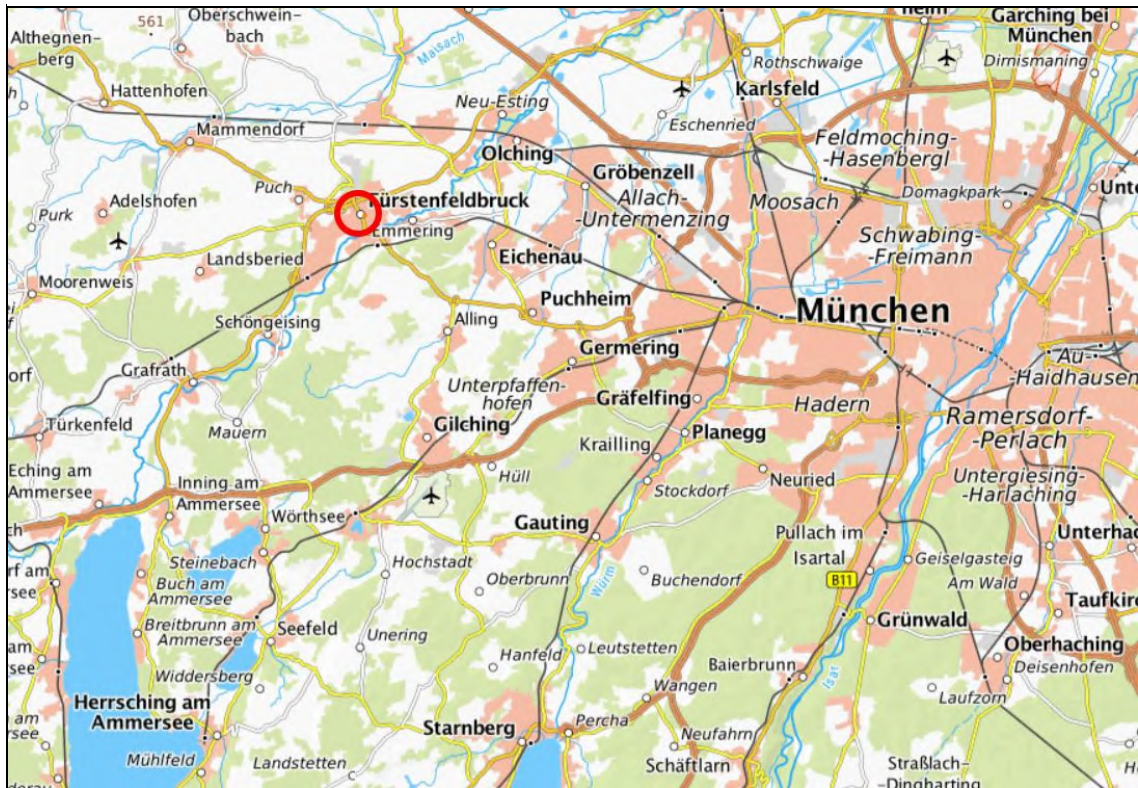
Anl. 1: Berechnungen

Grundlage der Berechnungen sind der Eingabeplan von 1974 und der Bebauungsplan von 1994. Soweit keine Maße angegeben sind, sind die Berechnungen überschlägig. Aufgrund des Rechenprogramms kann es zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen.

Grundstück	Fl.Nr. 238	269 m ²	269 m²
GR	(gem. Bebauungsplan)	200 m ²	200 m²
GRZ	200,00 / 269,00		0,74
Wertrelevante Geschossfläche (WGF) (unverbindlich)			
EG	10,50*(19,00-3,00)	168,00 m ²	
OG	10,50*19,00	199,50 m ²	
DG	10,50*19,00-19,00*(1,10+1,43/2)*2	130,53 m ²	
Summe		498,03 m ²	498 m²
WGFZ	498,03 / 269,00		1,85
Bestand Wohnhaus (überschlägig)			
Grundfläche	8,40*8,00+6,34*1,55	77,03 m ²	77 m²
Kubatur	(8,40*8,00+6,34*1,55)*(5,60+3,00/2)	546,89 m ³	547 m³

Anl. 2: Ortspläne

(o.M.)



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Anl. 3: Lageplan und Luftbild

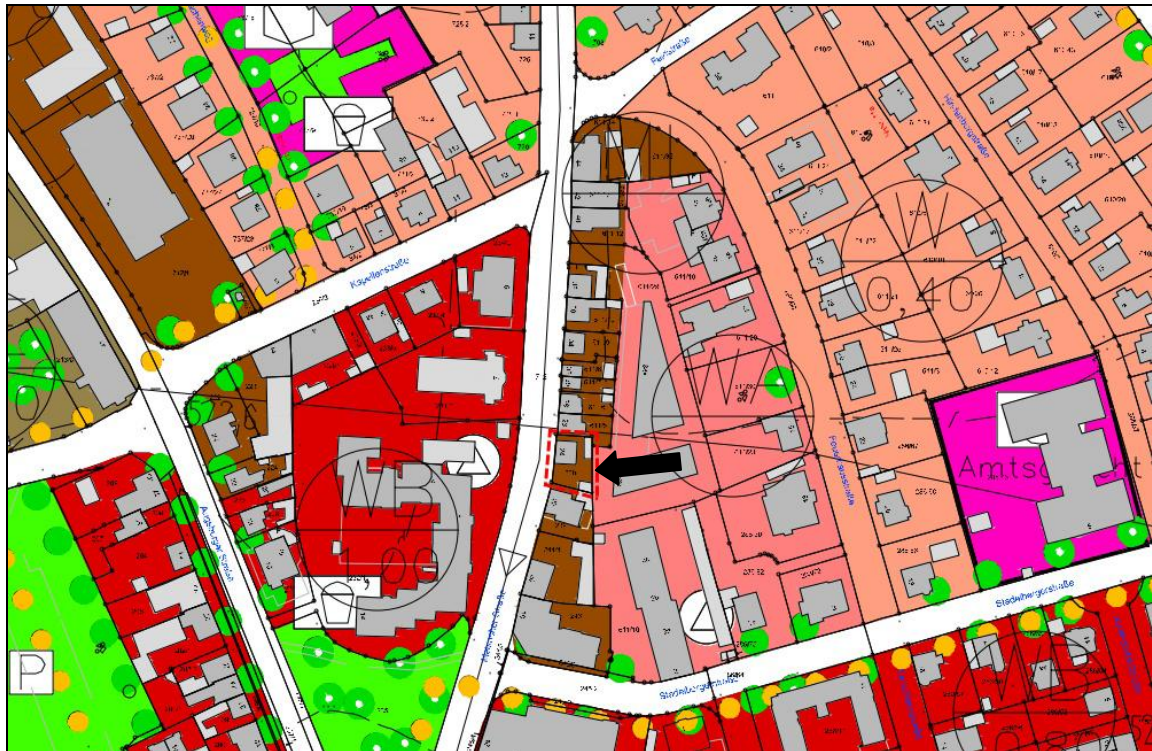
(o.M.)



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Anl. 4: Flächennutzungsplan

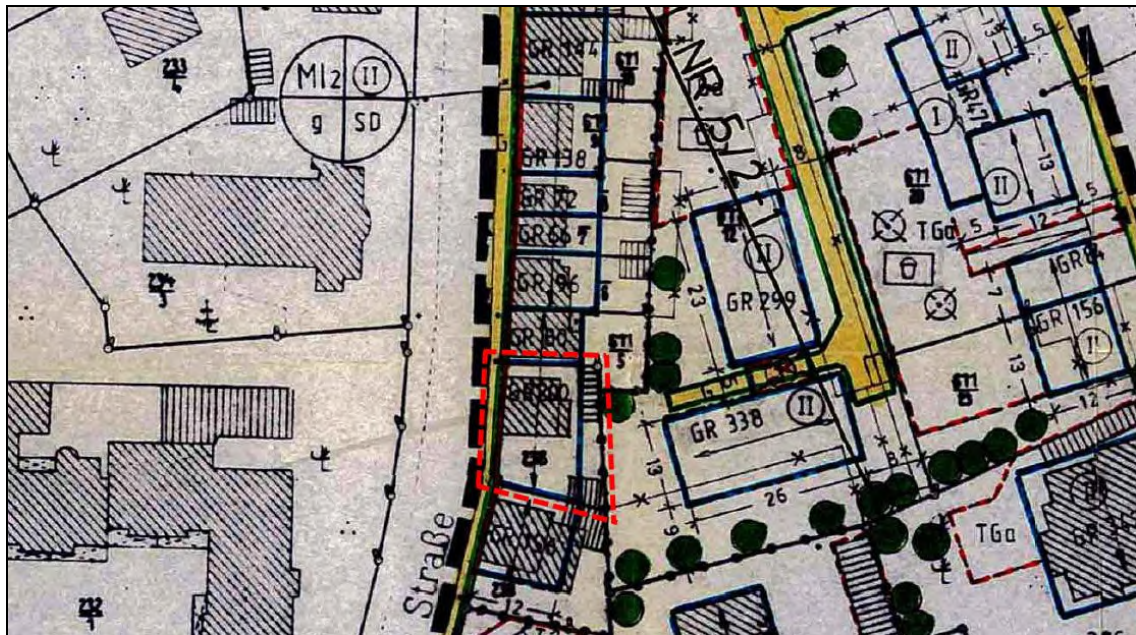
(o.M.)



	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	
	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche mit hohen Grünanteile
	WA Allgemeines Wohngebiet	
	WB Besonderes Wohngebiet	
	M Gemischte Baufläche	
	MD Dorfgebiet	
	MI Mischgebiet	
	MK Kerngebiet	
	GE Gewerbegebiet	
	GE e eingeschränktes Gewerbegebiet	
	GI Industriegebiet	
	SO Sondergebiet	
	SO Sondergebiet gewerblicher Gemeinbedarf	
	Baudichte (BMZ) z.B.4,00	
	Baudichte (GFZ) z.B.0,40	
	Baufläche für den Gemeinbedarf	

Anl. 5: Bebauungsplan Nr. 5/2 v. 1994 (Auszüge)

(o.M.)



Mischgebiet (MI)

Das Bauland ist im westlichen Bereich entlang der Maisacher Straße nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 6 und § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Ausgeschlossen sind Tankstellen, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten, wie z.B. Diskotheken und Spielhallen.



Zahl der Vollgeschosse zwingend im gesamten übrigen Bebauungsplanumgriff
Die jeweils darüberliegenden Dachgeschosse dürfen nicht als Vollgeschöß ausgebildet sein.

Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO durch die zulässigen Grundflächen in absoluten Zahlen als maximaler Wert, und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

z.B. 338 max. zulässige Grundfläche

	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		offene Bauweise
	Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)		geschlossene Bauweise

Als Dachform sind nur zulässig Satteldächer und Pultdächer (nicht einhäufig).

Die zulässige Dachneigung wird einheitlich mit 30 - 40 Grad festgesetzt.

Die Kniestockhöhe von O.K. Rohdecke bis O.K. Sparren, gemessen an der Gebäudeaußenwand, darf bei allen Gebäuden maximal 0,50 m betragen.

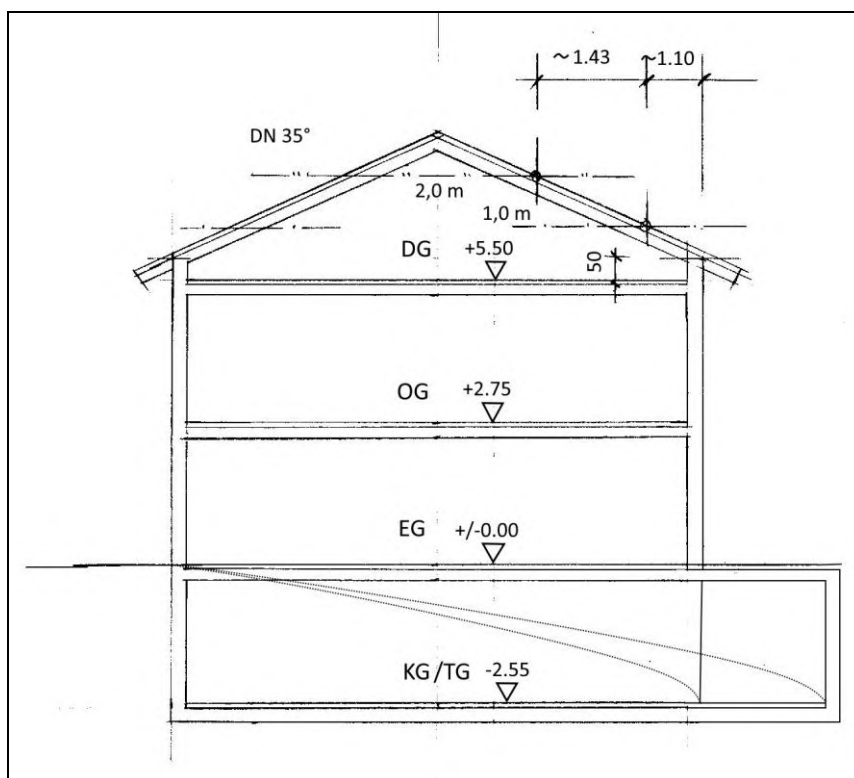
Es gilt folgender Stellplatzschlüssel.

- 1,0 Stpl. je Wohneinheit bis 50 m²
- 1,5 Stpl. je Wohneinheit über 50 m²
- 1,0 Stpl. je 30 qm Einzelhandelsverkaufs-, Gewerbe- und Bürohauptnutzfläche
- 1,0 Stpl. je 10 qm Nettogastraumfläche

Die erforderlichen Stellplätze für die Neubebauung sind, außer in den hierfür festgesetzten Flächen, in Tiefgaragen nachzuweisen.

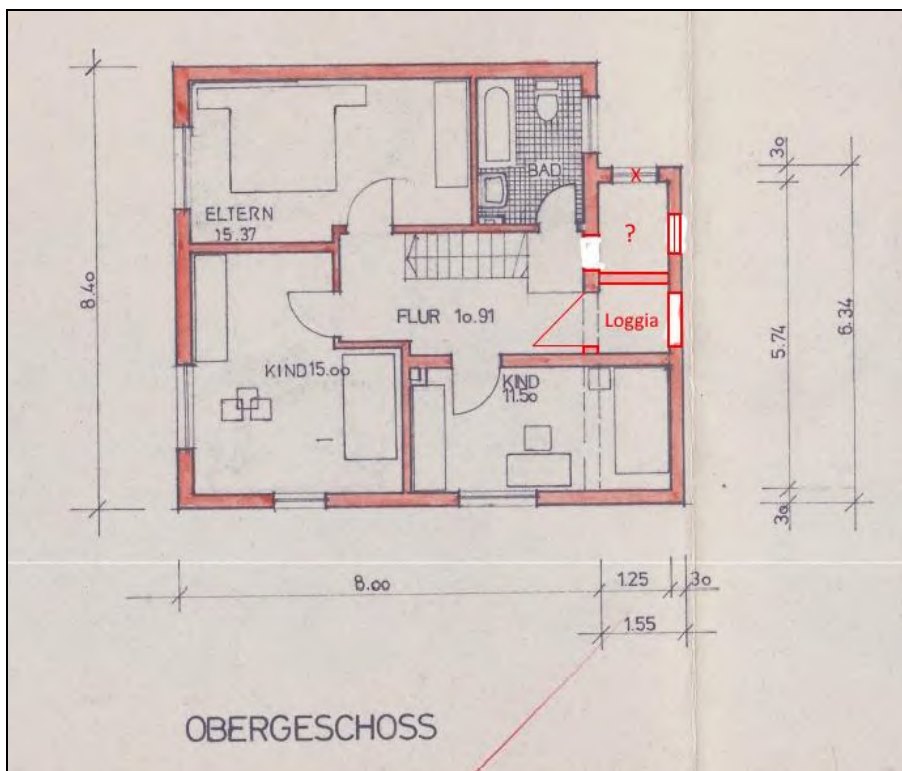
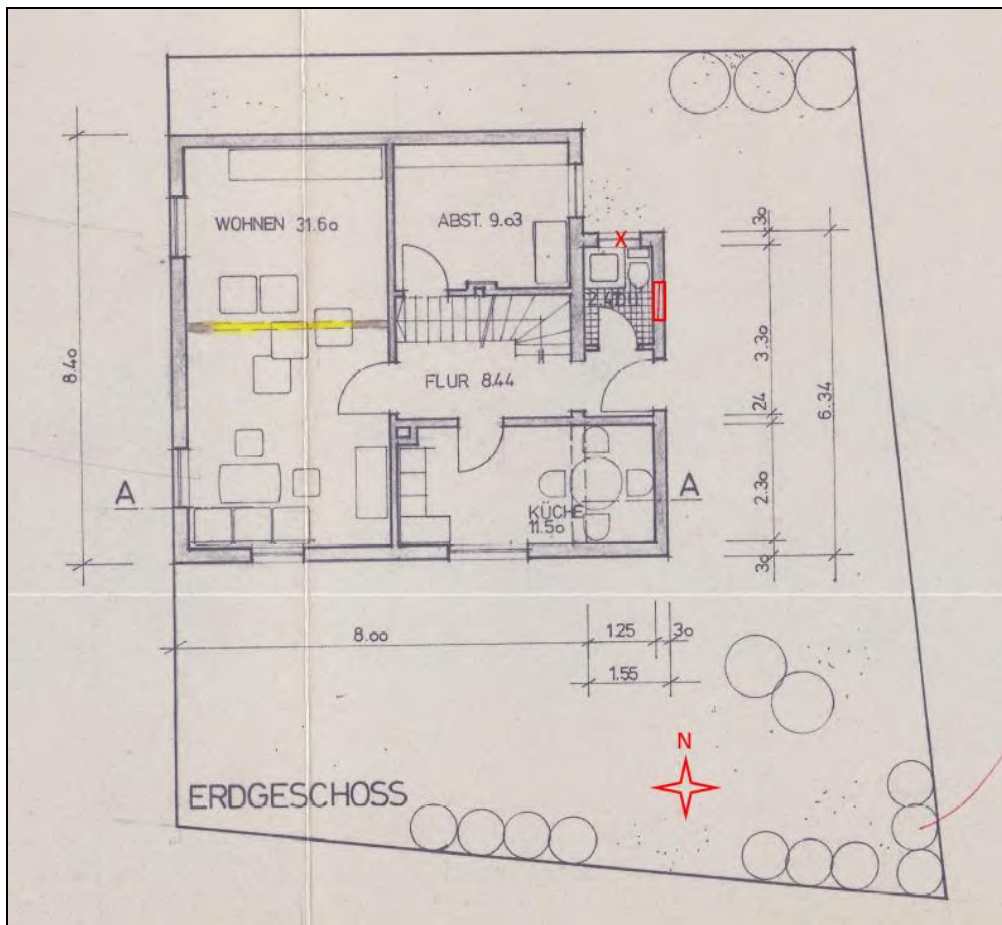
Anl. 6: Skizzen Bebaubarkeit (unverbindlich)

(o.M.)



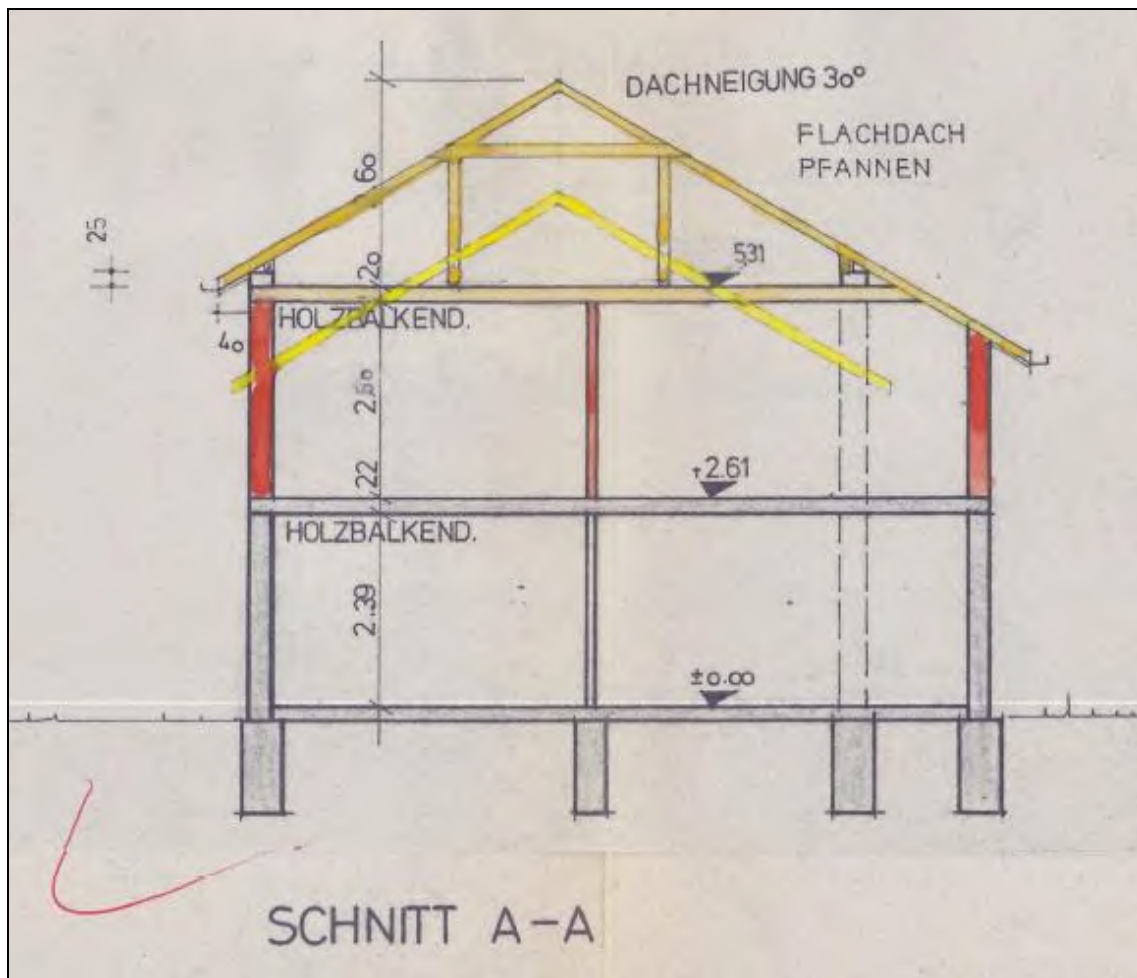
Anl. 7: Bestand Altbau Wohnhaus Grundrisse

(o.M.)



Anl. 8: Bestand Wohnhaus Schnitt

(o.M.)



Anl. 9: Fotos: Grundstück von Südwesten (o.) und Südosten (u.)

