

EVA WINKLER
Dipl.-Ing. (FH), Architektin
Frühlingstraße 66
82110 Germering
Telefon: 089/84 93 38 08
Telefax: 089/84 93 38 09



Von der Industrie- u. Handelskammer für München u. Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ehrenamtliches Mitglied in den Gutachterausschüssen im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises Fürstenfeldbruck

GUTACHTEN

zum Verkehrswert (im Sinne des § 74 a ZVG) über das bebaute Grundstück mit der Fl.Nr. 280/1 der Gemarkung: Vierkirchen

in

85256 Vierkirchen, Jedenhofener Straße 4



Auftraggeber: Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung
in das unbewegliche Vermögen
Az.: 1540 K 154/23

Verkehrswert (Marktwert): **260.000 €**

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: **29.11.2023**

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und Anlagen: 32 Seiten

Auftragsgemäß wurden drei schriftliche Ausfertigungen für das Gericht angefertigt. Eine weitere schriftliche Ausfertigung wurde für Archivzwecke der Unterzeichnerin erstellt (Erstellungsdatum 20.12.2023).

INHALTSÜBERSICHT

Seite

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Auftraggeber und Anlass der Beauftragung	3
1.2 Grundlagen der Wertermittlung	3
1.3 Unterlagen zum Gutachten	3
1.4 Auskünfte und Angaben	4
1.5 Besichtigung und Teilnehmer	4
1.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	4
1.7 Hinweise und Vorbehalte	4
2. GRUNDSTÜCK	6
2.1 Grundstücksbeschreibung	6
2.1.1 Makrolage	6
2.1.2 Mikrolage	8
2.2 Grundbucheintrag und andere Rechte	11
2.2.1 Grundbucheintrag	11
2.2.2 Anmerkungen, sonstige Rechte und Lasten	11
2.3 Grundstücksmerkmale	12
2.3.1 Topographie / Zuschnitt / Grundstücksgröße / Beschaffenheit	12
2.3.2 Bodenverhältnisse	12
2.3.3 Altlasten / Bodendenkmäler / Denkmalschutz	12
2.3.4 Immissionen / Beeinträchtigungen	12
2.3.5 Ver- und Entsorgung / Erschließung	12
2.4 Bauleitplanung und Bauordnungsrecht	13
3. BEBAUUNG	15
3.1 Beschreibung	15
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	19
3.2.1 Grundstücksfläche	19
3.2.2 Bebaute Flächen des Bestandes	19
3.2.3 Geschossflächen / Geschossflächenzahl	19
3.2.4 Bruttorauminhalt des Bestandes	21
4. ALLGEMEINE BEWERTUNG	22
4.1 Allgemeine Darlegungen und Wahl des Bewertungsverfahrens	22
4.2 Immobilienmarktlage / Grundstücksmarkt	23
4.3 Objektbezogene Beurteilung	24
5. VERGLEICHSWERTVERFAHREN	25
5.1 Vorbemerkung zum Vergleichswertverfahren	25
5.2 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	25
5.3 Ableitung des Bodenwertes	27
6. VERKEHRSWERT	31

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber und Anlass der Beauftragung

Mit Schreiben vom 24.10.2023 wurde der Unterzeichnerin der Beschluss vom 24.10.2023 im Zwangsversteigerungsverfahren AZ 1540 K 154/23 zugesandt.

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Dachau von Vierkirchen

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Vierkirchen	280/1	Gebäude- und Freifläche	Jedenhofener Str. 4	0,1186	1784

Der Wert wird auf der Grundlage der nachfolgend zitierten Unterlagen und Tatsachenfeststellungen begutachtet, weitere den Wert beeinflussende Grundstückseigenschaften, werden von der Sachverständigen nicht ermittelt.

Weist das Wertermittlungsobjekt wirtschaftliche, rechtliche oder tatsächliche Eigenschaften auf, die von den Bewertungsgrundlagen, Maßgaben, Bedingungen, Besonderheiten oder Ausnahmen abweichen, kann der Grundstückswert Änderungen erfahren.

Anmerkung: Die Unterzeichnerin dieses Gutachtens hatte das Bewertungsgrundstück bereits am 11.01.2022 besichtigt und eine Bewertung (Gutachtenerstattung am 23.03.2022) durchgeführt. Der Vollständigkeit halber werden Tatsachenfeststellungen aus dem Erstgutachten hier wiederholt bzw. aktualisiert. Sofern Bilder aus dem Erstgutachten abgebildet sind, sind diese entsprechend gekennzeichnet.

1.2 Grundlagen der Wertermittlung

Die Bewertung wird in Anlehnung an die im Folgenden genannten Vorschriften, Richtlinien und Verordnungen vorgenommen:

Baugesetzbuch	- BauGB -
Wertermittlungsrichtlinien	- WertR -
Baunutzungsverordnung	- BauNVO -
II. Berechnungsverordnung	- II. BV -
Bayerische Bauordnung	- BayBO -
Wohnflächenverordnung	- WoFIV -
Immobilienwertermittlungsverordnung	- ImmoWertV -

1.3 Unterlagen zum Gutachten

Schätzungsanordnung des Amtsgerichts München vom 24.10.2023, Auszug aus dem Liegenschaftskataster (vom 31.10.2023), Grundbuchauszug vom 11.05.2023, Auskunft vom Bauamt Vierkirchen vom 02.11.2023, Auskunft des Landratsamtes Dachau vom 13.12.2023, handschriftliche Aufzeichnungen und Bildaufnahmen beim Ortstermin vom 29.11.2023.

1.4 Auskünfte und Angaben

Auskünfte und Angaben wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Dachau des Grundbuchamtes Dachau, des Landratsamtes Dachau und der Bauverwaltung Vierkirchen erteilt.

1.5 Besichtigung und Teilnehmer

29.11.2023

Die Einladung zum Besichtigungstermin wurde den Beteiligten mit angemessenem Fristvorlauf zugesandt. Bei Ortstermin war weder von Seiten der Antragstellerin noch von Seiten der Antragsgegner jemand anwesend.

Der Ortstermin wurde von Frau Eva Winkler (ö.b.u.v. Sachverständige, Verfasserin dieses Gutachtens) gemeinsam mit Herrn [anonymisiert] (freier Mitarbeiter des SV-Büros Winkler) durchgeführt.

1.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

29.11.2023 (aktuellster Tag der Ortsbesichtigung durch die Unterzeichnerin dieses Gutachtens)

Nach § 2 (4) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Nach § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

1.7 Hinweise und Vorbehalte

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, behördlicher Unterlagen und Auskünfte, auf Grund der Ortsbesichtigung und visueller Untersuchungen. Die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen werden als vollständig und als zutreffend unterstellt.

Zur Bewertung wird angenommen, dass die Gebäude innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Ansprüche von und zu Nachbargrundstücken sind nicht mitgeteilt. Nicht mitgeteilte wertrelevante Besonderheiten des Bewertungsobjektes können keine Berücksichtigung finden.

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, beschrieben werden vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bauteile auf konkret vorliegenden Erkenntnissen, Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen beruhen. Bei der Beschreibung von Bauteilen oder Funktionen wird, wenn nicht gesondert vermerkt ein altersentsprechender Zustand vorausgesetzt.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden im Rahmen dieser Bewertung von der ö.b.u.v. nicht überprüft. Hierzu wären entsprechende Sonderfachleute erforderlich. Zur Bewertung wird ein baualtersentsprechender Schallschutz angenommen, Messungen zum tatsächlichen Schallschutz sind nicht erfolgt. Bei älteren Bauten ist naturgemäß mit baualtersentsprechend geringerer Schalldämmung zu rechnen. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass alle Pflichten nach § 2 Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt sind (z.B. Radon, Erdstrahlungen usw.). Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände infolge von Luft- oder Wasserverunreinigung, Geräuschen, Strahlungen oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.

Baumängel und Bauschäden können im Gutachten nur soweit Berücksichtigung finden, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung deutlich erkennbar waren. Soweit Wertzu- oder abschläge für Maßnahmen für bestehende Schäden oder die Beseitigung genannt werden, sind diese nach Erfahrungswerten und nach billigem Ermessen geschätzt. Sie sind nicht gleichzusetzen mit evtl. tatsächlich entstehenden Kosten; diese können höher oder niedriger sein. Es wird, wenn nicht gesondert darauf hingewiesen, ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder sonstige Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern oder Bewohnern) gefährden. Untersuchungen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Materialien, z.B. auch Holzbehandlung wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen bezüglich Altlasten, Tragfähigkeit und Grundwasserstand durchgeführt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden stichprobenhafte Maßüberprüfungen durchgeführt. Für Berechnungen standen Pläne zur Verfügung, die mit der Realität des Baubestandes nicht übereinstimmen. Die Berechnungsergebnisse sind überschlägig, aber für den Wertermittlungszweck ausreichend genau. Es wird darauf hingewiesen, dass Rechenergebnisse im Gutachten teilweise auf- oder abgerundet werden.

Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung solcher Auskünfte kann keine Gewährleistung genommen werden. Für die Bewertung wird die Richtigkeit dieser Auskünfte unterstellt.

Nach den Vorschriften der Sachverständigenverordnung des DIHT (Deutscher Industrie- und Handelstag) unterliegt die Sachverständige einer besonderen Schweigepflicht. Sie ist verpflichtet aus ihrer beruflichen Tätigkeit erlangte Kenntnisse nur in neutraler Form weiter zu verwenden (vgl. RE OLG Oldenburg vom 19.12.1980, AZ 5 UH 13/80). Gestützt auf diese Schweigepflicht erlangt die Sachverständige z.B. Kenntnisse aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, welche nur in verschlüsselter Form weitergegeben werden können.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Orts- oder Stadtplanausschnitte sind dem Internetportal von geodaten-online entnommen. Die im Gutachten dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich (durch Scan-Verfahren sind Ungenauigkeiten gegeben) und daher nicht zur Maßentnahme geeignet.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Makrolage

Vierkirchen ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Dachau. Die Gemeinde liegt im Ballungsraum der Landeshauptstadt München, rd. 40 Kilometer nördlich von München. Es gibt zwölf Gemeindeteile (in Klammern ist der Siedlungstyp angegeben): Esterhofen (Dorf), Giebing (Pfarrdorf), Gramling (Einöde), Jedenhofen (Kirchdorf), Milbertshofen (Weiler), Mitterwiedenhof (Einöde), Oberwiedenhof (Einöde), Pasenbach (Kirchdorf), Ramelsbach (Dorf), Rettenbach (Kirchdorf), Unterwiedenhof (Einöde), Vierkirchen (Pfarrdorf). Es gibt die Gemarkungen Biberbach, Giebing, Pasenbach und Vierkirchen. Nördlich von Vierkirchen liegen die Gemeinden Petershausen und Weichs. Westlich liegt das Unterzentrum des Landkreises Dachau, Markt Indersdorf. Im Süden grenzt die Gemeinde Röhrmoos an.

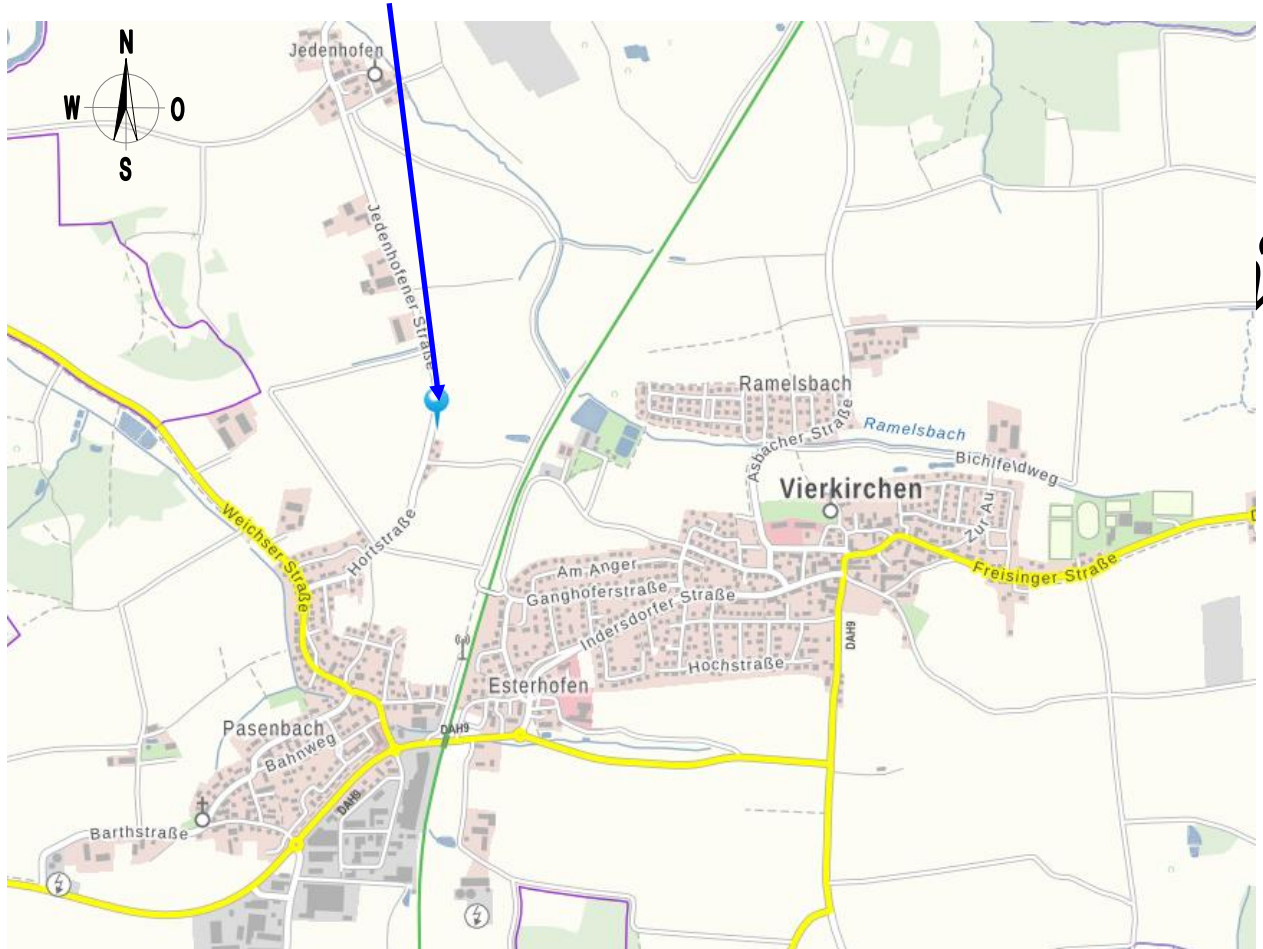
Den größten Sprung in der Bevölkerungsvermehrung in Vierkirchen weist die relativ kurze Zeit von 1939 (643) bis 1945 (1041) auf. Die Wohnbevölkerung nahm besonders in den bahnnahe Orten Vierkirchen, Pasenbach, Esterhofen und Ramelsbach zu. Ab 1960 setzte ein unaufhaltsamer Trend zur Großgemeinde ein. Siedlungsgebiete entstanden, der ländliche Charakter wurde nach und nach zurückgedrängt. Von großer Bedeutung ist der S-Bahn-Anschluss an den MVV. Durch diese günstige Verkehrslage stieg die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen. Durch die Gebiets- und Gemeindereform weist die Gemeinde heute rund 4.600 Einwohner auf.

Durch das Gemeindegebiet führt die Bahnstrecke München-Ingolstadt-Treuchtlingen (u.a. ICE-Züge und Güterverkehr). Durch den Haltepunkt Vierkirchen-Esterhofen ist der Ort mit der Linie S2 an das S-Bahn-Netz Münchens angeschlossen. Die S-Bahn fährt im 20 Minuten-Takt, der Münchner Marienplatz ist nach knapp 40 Minuten Fahrzeit gut zu erreichen. Diese S-Bahn-Verbindung ist für zahlreiche Berufspendler von zentraler Bedeutung.

Östlich von Vierkirchen liegt die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße 13 (Ingolstadt-München). Hier ist eine gute Anbindung an die Stadt Pfaffenhofen an der Ilm (Entfernung: ca. 22,2 km) ermöglicht. Durch das Gemeindegebiet verläuft keine Staatsstraße. Die Kreisstraße DAH 9 verbindet von West nach Ost Markt Indersdorf mit Vierkirchen und verlässt bei Giebing den Landkreis. Die Kreisstraße DAH 11 verbindet den Gemeindeteil Pasenbach mit Weichs. Ein direkter Autobahnanschluss existiert in Vierkirchen nicht. Die Gemeinde Vierkirchen ist über die Ausfahrten 67 (Allershausen) der A 9 im Osten (Entfernung: ca. 16,7 km), 3 (Unterschleißheim) der A 92 im Süden (Entfernung: ca. 15,4 km), 78 (Dachau/Fürstenfeldbruck) der A 8 im Westen (Entfernung: ca. 22,0 km), sowie 10 (München-Ludwigsfeld) der A 99 im Süden (Entfernung: ca. 20,3 km) zu erreichen. Die mittlere Entfernung zur Kreisstadt Dachau beträgt ca. 14,7 km.

Läden und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden (z.B. größere Supermärkte, Metzgerei, Bankfiliale). Die Gemeinde ist mit einer Grundschule und einem Kindergarten „St. Jakobus“ ausgestattet. Weiterführende Schulen (Mittelschule und Gymnasium) befinden sich in Markt Indersdorf und Dachau. Seit 2003 existiert in Vierkirchen ein sog. *Naturbad*. Im Süden von Vierkirchen ist ein kleines Gewerbegebiet angesiedelt.

Ortplanausschnitt mit Markierung der Lage des Objektes (ohne Maßstab)



Internetversion für das AG

2.1.2 Mikrolage

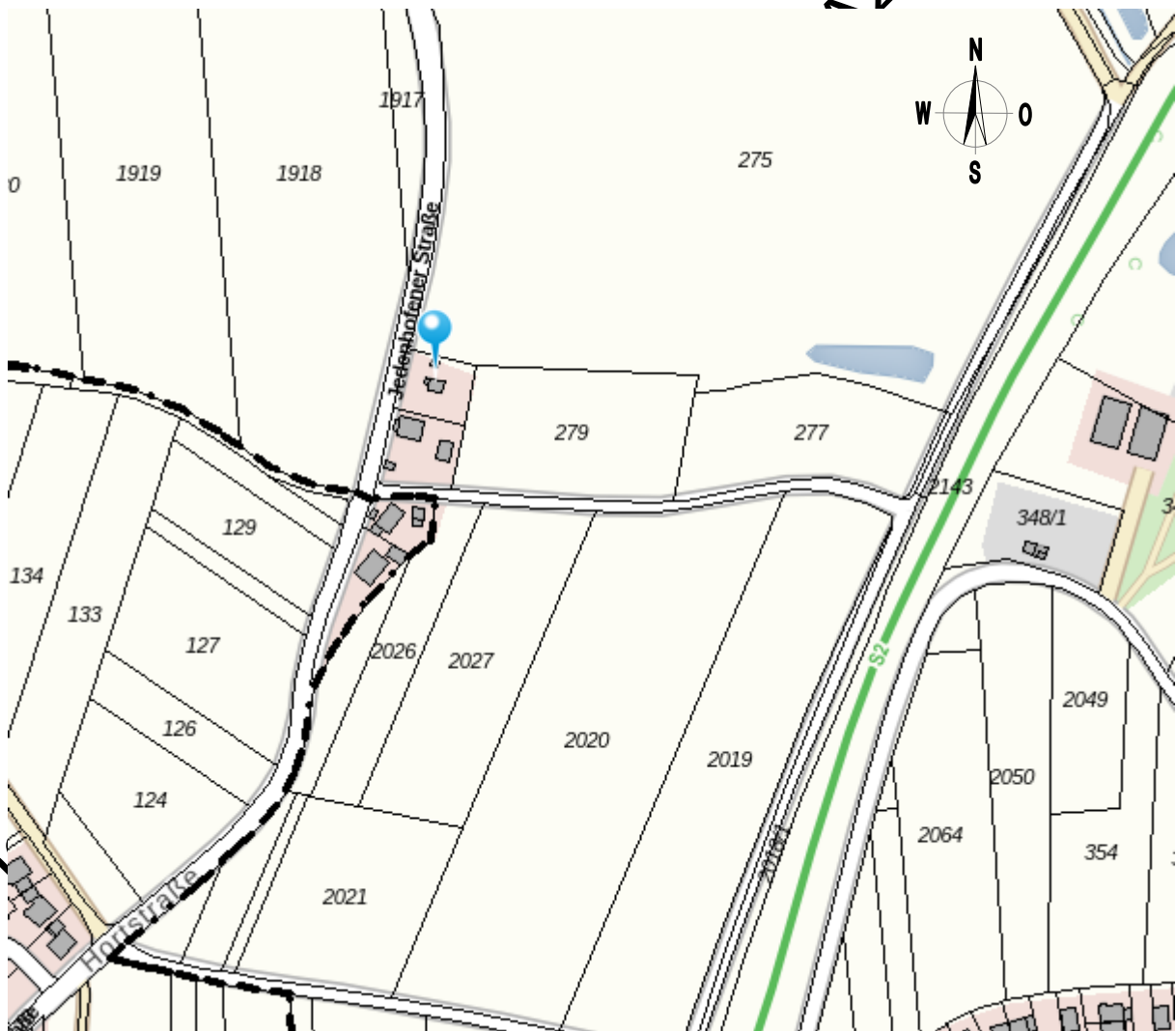
Das zu bewertende, bebaute Grundstück liegt zwischen den Ortsteilen Pasenbach und Jedenhofen im sog. bauplanerischen Außenbereich. Die Jedenhofener Straße ist die Verlängerung der von Pasenbach kommenden Hortstraße nach Norden in Richtung Jedenhofen. Das Bewertungsgrundstück liegt im Osten der Jedenhofener Straße, die hier asphaltiert, aber ohne ausgebaute Seitenstreifen ist. Eine Geschwindigkeitsbeschränkung ist in diesem Bereich nicht gegeben, so dass davon auszugehen ist, dass im Straßenbereich dieser Splittersiedlung im Außenbereich eine Fahrgeschwindigkeit von 100 km/h erlaubt sind.

Zur S-Bahnhaltestelle und zum Ortszentrum in Vierkirchen sind knapp 2 km (ca. 20 bis 25 Gehminuten zu Fuß) zurückzulegen. In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt gibt es eine Bushaltestelle, mit dem Bus beträgt die Fahrzeit knapp 10 Minuten. Allerdings fährt der Bus nur ca. alle 30 Minuten, z.T. nur 1 Mal in der Stunde.

Im Osten, ca. 200 m vom Bewertungsgrundstück entfernt, verläuft die stark frequentierte Bahntrasse. Die Lärmschutzwand befindet sich auf der vom Bewertungsobjekt abgewandten, östlichen Seite. Zwischen der Bahntrasse und dem Bewertungsobjekt liegen unbebaute Ackerlandflächen. Beim Ortstermin ist aufgefallen, dass über den Ort eine Flugroute des Münchner Flughafens verläuft.

Auszug aus dem Bayernviewer / Flurkarte:

Bewertungsobjekt (blauer Pin)



Jedenhofener Richtung Süden / Blick nach Pasenbach



Blick von Osten / Bewertungsgrundstück



Blick von Südosten



Internetversion für das

Der aktuelle Lageplan ist im Folgenden abgebildet (verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet). Die Bewertungsgrundstück ist farbig markiert.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dachau**

Krankenhausstraße 9
85221 Dachau

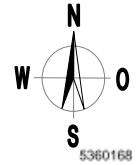
Flurstück: 280/1
Gemarkung: Vierkirchen

Gemeinde: Vierkirchen
Landkreis: Dachau
Bezirk: Oberbayern

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

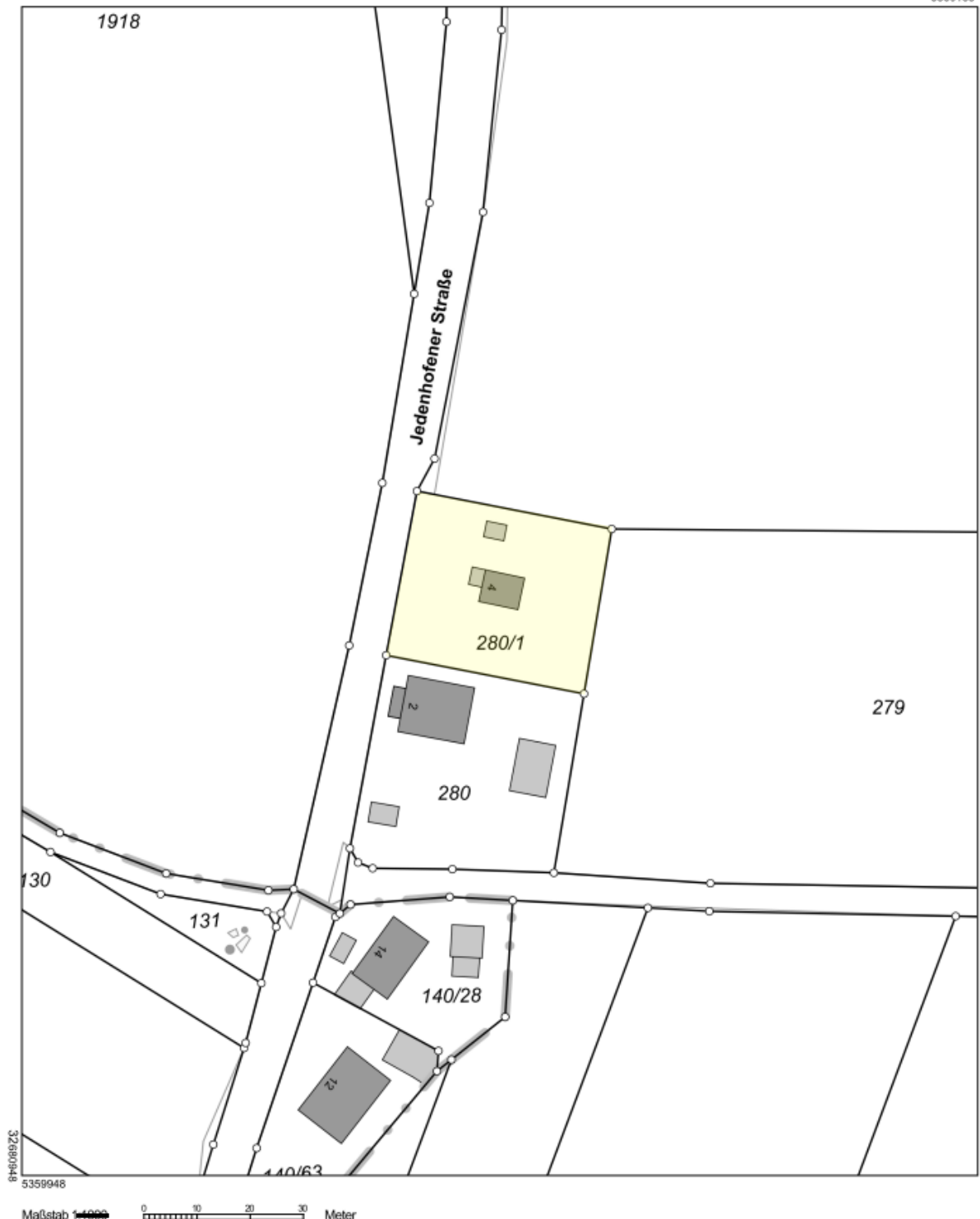
Flurkarte ~~1:1000~~

Erstellt am 31.10.2023



23

In



Maßstab ~~1:1000~~ 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

2.2 Grundbucheintrag und andere Rechte

2.2.1 Grundbucheintrag

Das zu bewertende Grundstück ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Dachau von Vierkirchen, Band 34, Blatt 1784 (beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.05.2023 wurde zur Bewertung vorgelegt, Auszüge werden nachfolgend abgebildet).

Kataster

Gemarkung Vierkirchen

Bestandsverzeichnis:

					Fläche	
2	-	280/1	Jedenhofener Str. 4, Gebäude- und Freifläche	11	86	23

Abteilung I:

Eigentümer (anonymisiert):



Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen

Eintragung gelöscht lt. Grundbuchmitteilung vom 17.08.2021

Abteilung III:

Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden

Evtl. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III eingetragen sind, werden bei der Verkehrswertermittlung nicht in Ansatz gebracht, sind ggf. beim wirtschaftlichen Transfer zu berücksichtigen.

2.2.2 Andere Eintragungen, sonstige Rechte und Lasten

Lt. vorliegenden Informationen ist das Anwesen seit ca. 2 ½ Jahren nicht mehr bewohnt. Es wurde lt. Angabe, zwischenzeitlich eingebrochen, daher sind Fenster und Türen mittlerweile zugemauert.

2.3 Grundstücksmerkmale

2.3.1 Topographie / Zuschnitt / Grundstücksgröße / Beschaffenheit

Der amtliche Lageplan wurde im Kap. 2.1.2 (verkleinert) abgebildet. Das bebaute, zu bewertende Flurstück fällt nach Osten ab. Auf die gesamte Grundstückstiefe (Ost-West-Richtung) von ca. 38 m beträgt das Gefälle ca. 1,50 m. In der Breite, entlang der Straße werden ca. 31 m gemessen.

Die angegebenen Maße wurden aus dem Plan (Bayernviewer plus) herausgemessen. Ein Grundstücksaufmaß wurde im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht durchgeführt und ist im Aufgabenumfang nicht enthalten.

Im Grundbuchauszug ist die Grundstücksfläche mit 1.186 m² angegeben.

2.3.2 Bodenverhältnisse

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Bodenverhältnisse insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen (z.B. Bodenuntersuchungen) und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3.3 Altlasten / Bodendenkmäler / Denkmalschutz

Für die Bewertung wird ein unkontaminierter Boden vorausgesetzt und unterstellt, dass keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen gegeben sind. Es wird unterstellt, dass keine Kontaminationen bzw. Schäden, z.B. auch durch Lagerung auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden sind oder waren.

Die Unterzeichnerin dieses Gutachtens müsste sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vorbehalten.

Lt. derzeit vorliegenden Unterlagen (Recherche im Januar 2022) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Registrierung als (Boden-)Denkmal vor (siehe Ausschnitt: BayernViewer – Landesamt für Denkmalpflege). Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht abschließend, daher kann das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.3.4 Immissionen / Beeinträchtigungen

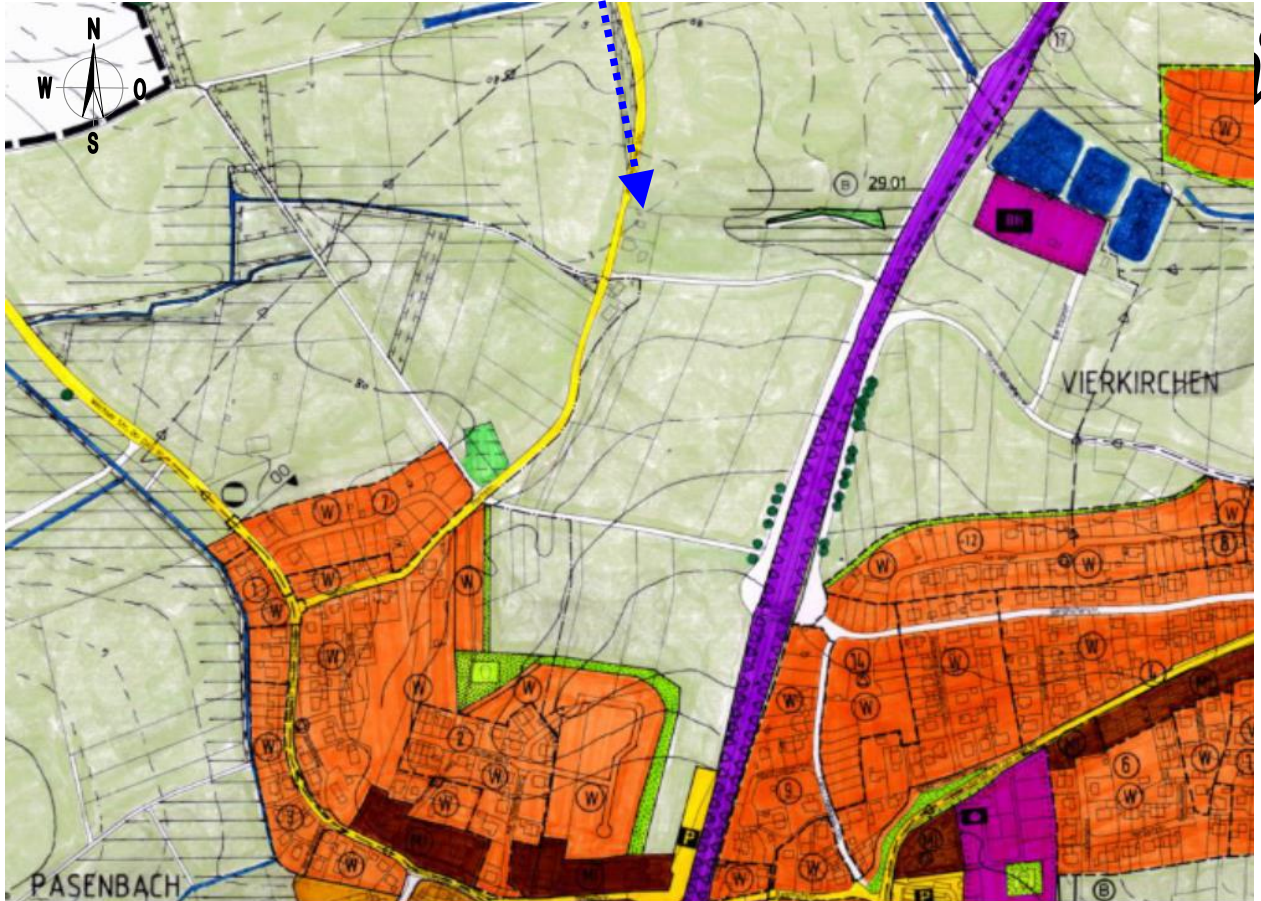
Durch die viel befahrene und in Sichtweite befindliche Bahntrasse im Osten sind Lärmbeeinträchtigungen gegeben.

2.3.5 Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die bebaute Fläche ist über die Jedenhofener Straße im Westen erschlossen. Versorgungsanschlüsse wie Wasser und Strom sind am Grundstück gegeben. Lt. Auskunft der Gemeindeverwaltung ist das Anwesen nicht an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen.

2.4 Bauleitplanung und Bauordnungsrecht

Nach den vorliegenden Unterlagen und aktuellen Angaben der Bauverwaltung Vierkirchen liegt der Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im sog. „bauplanerischen Außenbereich“. Auf Grund der Darstellung im Flächennutzungsplan (grün unterlegter Bereich im Flächennutzungsplan) ist von der Gemeinde vorerst keine bauliche Weiterentwicklungsperspektive in diesem Splittersiedlungsbereich beabsichtigt.

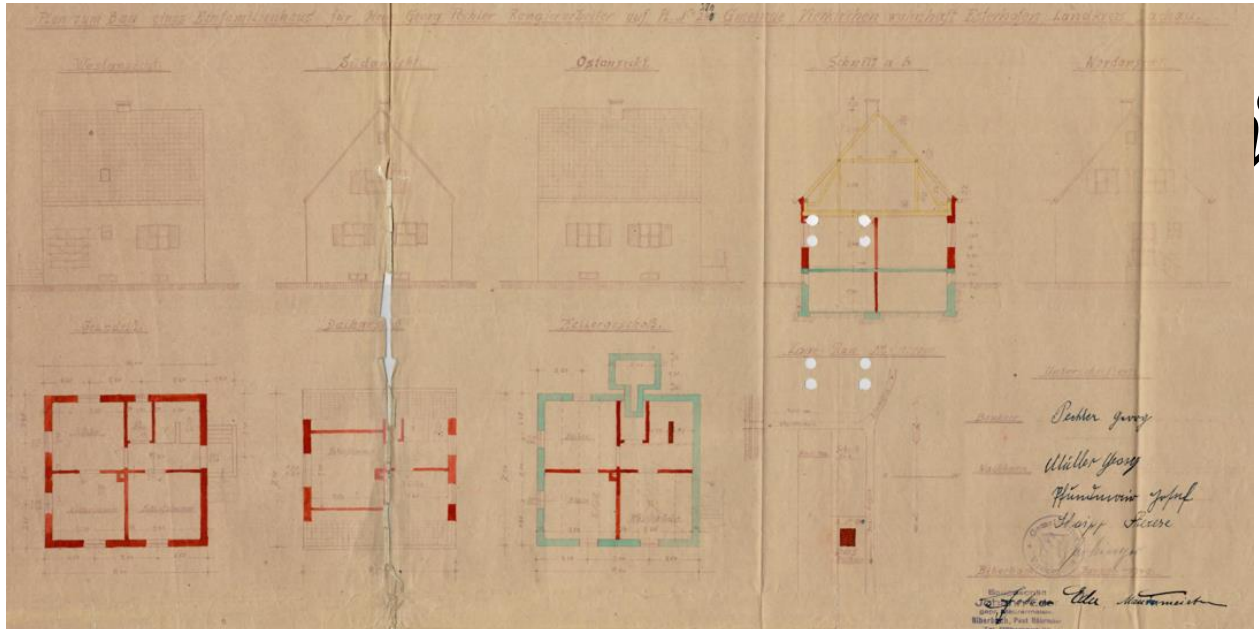


Das zuständige Bauamt der Gemeinde Vierkirchen teilte im Rahmen der aktuellen Recherche zu diesem Gutachten keine neuen Informationen mit: Ein *Ersatzbau kann in Aussicht gestellt werden. ... Über die Dimensionierung eines Ersatzbaus kann keine Aussage getroffen werden, hier wäre eine Anfrage an die Baugenehmigungsbehörde im Landratsamt Dachau zu stellen. Ob das Wohngebäude gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 2a BauGB zulässigerweise errichtet wurde, kann nicht nachgeprüft werden. Der Gemeinde Vierkirchen liegt hierzu kein Bauantrag vor.*

Die Recherche beim Staatsarchiv in München durch die Unterzeichnerin hat ergeben, dass aus dem Jahr 1949 ein Baugesuch (Antragsteller: Georg Pechler) bei der Genehmigungsbehörde vorgelegt wurde. Wegen der Lage im Außenbereich wurde das Baugesuch abgelehnt. Es gibt umfangreichen Schriftverkehr. Daraus ergibt sich, dass Anfang der 1950er Jahre mit einem sog. „Schwarzbau“ begonnen wurde. Lt. vorliegendem Schriftverkehr aus dem Staatsarchiv aus den Jahren 1954/1955 sollte das Bauwerk (nicht unterkellertes Gebäude, mit den Außenmaßen von ca. 7,5 m x 6 m) wieder beseitigt und der Familie Pechler eine Ersatzwohnung angeboten werden. Im Aktenvermerk vom 14.01.1956 des Sachgebiets 9, Dachau steht: ... außerdem wurde in der Nähe dieses Grundstücks ein Anwesen unter dem Gesichtspunkt der landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlung genehmigt, weil der Bauwerber zu diesem Zeitpunkt der Genehmigung eine Bienenzucht betrieb. Inzwischen hat der Bauwerber nur mehr 10 Völker. Von einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlung kann also auch hier nicht gesprochen werden. Bei den vorhandenen genannten Bauten wäre die Vornahme des

Abbruchs im Falle Pechler äußerst unbillig und würde außerdem gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen

Der nachfolgende Plan zeigt das Gebäude des Baugesuchs vom Januar 1949.



Zu dem auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Baubestand wird im Folgenden noch ausführlich Stellung genommen.

Im Mai 2022 wurde ein Antrag auf Vorbescheid „Neubau eines Vierfamilienhauses“ bei der zuständigen Gemeinde und beim zuständigen Landratsamt gestellt. Lt. vorliegendem Sitzungsprotokoll wurde dem Antrag nicht zugestimmt. Der Unterzeichnerin liegt ein Schreiben des zuständigen Landratsamtes Dachau vom 13.07.2022 vor. Hieraus geht hervor, dass der „Antrag auf Vorbescheid zwischenzeitlich geprüft“ wurde und „keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann“.

Mit Schreiben des zuständigen Landratsamtes Dachau vom 13.12.2023 wurden keine neuen Informationen zu den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten mitgeteilt: „Es handelt sich bei Flurnummer 280/1, Vierkirchen, um eine Flurnummer im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, bezüglich dessen Nutzung landwirtschaftliche Fläche vorgesehen ist. Demzufolge bestünde Baurecht grundsätzlich soweit eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ersichtlich wäre. Sollte es sich, wie damals bei BV220624 um ein sonstiges Vorhaben handeln, dürften u.a. öffentliche Belange, insbesondere die Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt sein.“ (Hinweis: Bei BV220624 handelt es sich um die Bauvoranfrage.)

3. BEBAUUNG

3.1 Beschreibung

Anmerkung: Diese Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll „nur“ einen Gesamteindruck vermitteln.

Die Bebauung wurde, wie erläutert, in den 1950er Jahren errichtet. Im Rahmen der Erstbegutachtung konnten Grundstück und Gebäude am 11.01.2022 besichtigt werden. Insofern sind die Erkenntnisse zum Innern des Gebäudes aus dieser Zeit. Da aktuell keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, kann zum genauen, aktuellen Zustand des Gebäudeinneren keine Aussage getroffen werden.

An der Westseite ist ein Holzanbau errichtet, in dem sich der Zugang und das Durchbad befinden.

Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südosten



Einfache untergeordnete, z.T. verfallene Nebengebäude befinden sich auf dem Grundstück. Im Osten steht eine „Gartenhütte“. Im Westen stehen ein Bauwagen und ein nahezu verfallener Holzschuppen.



Das kleine, in Massivbauweise errichtete Wohnhaus ist bis auf ein kleines „Kellerloch“, in dem sich der Wasseranschluss befindet, nicht unterkellert.

Anmerkung: Die Abbildungen zum Gebäudeinneren sind vom Tag der Besichtigung im Jahr 2022 (11.01.2022). Da aktuell keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, kann zum genauen, aktuellen Zustand des Gebäudeinneren keine Aussage getroffen werden.

„Kellerloch“



Das kleine Wohngebäude ist baulich (wenig Fenster, lichte Raumhöhe ca. 2,34 m), technisch (Einzelofen nur im Erdgeschoss) und wirtschaftlich (kleines Gebäude auf großem Grundstück) völlig überaltert, abgenutzt und z.T. noch mit erheblichen baulichen Mängeln und Schäden (deutliche Feuchteschäden, Holztreppe mit schadhaften Trittstufen, fehlende Dachziegel, Risse an der Außenwand) behaftet, zudem ist das Gebäude vermüllt.

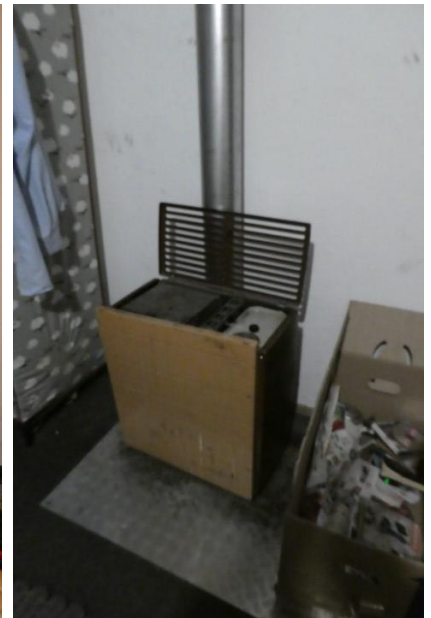
Flur



Holzofen in der Küche

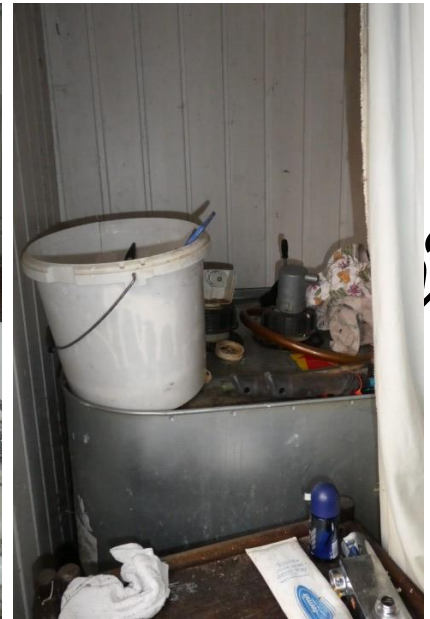


Ölheizofen/Wohnraum



Duschbad im Holzanbau mit WC, Elektroboiler und

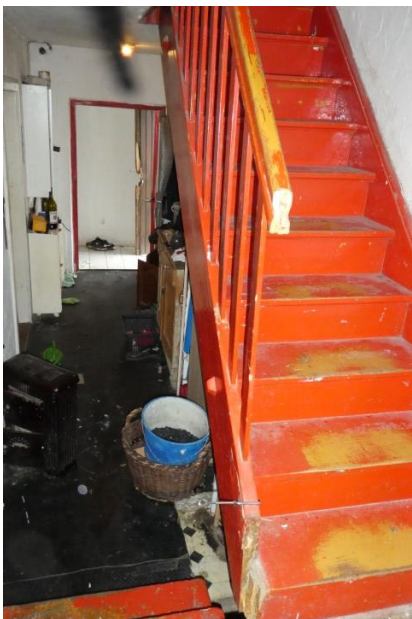
freistehendem Öltank



Schadhafte Holztreppe

Feuchteschäden im Wandbereich

einfachste Elektroinstallation



Inernetver

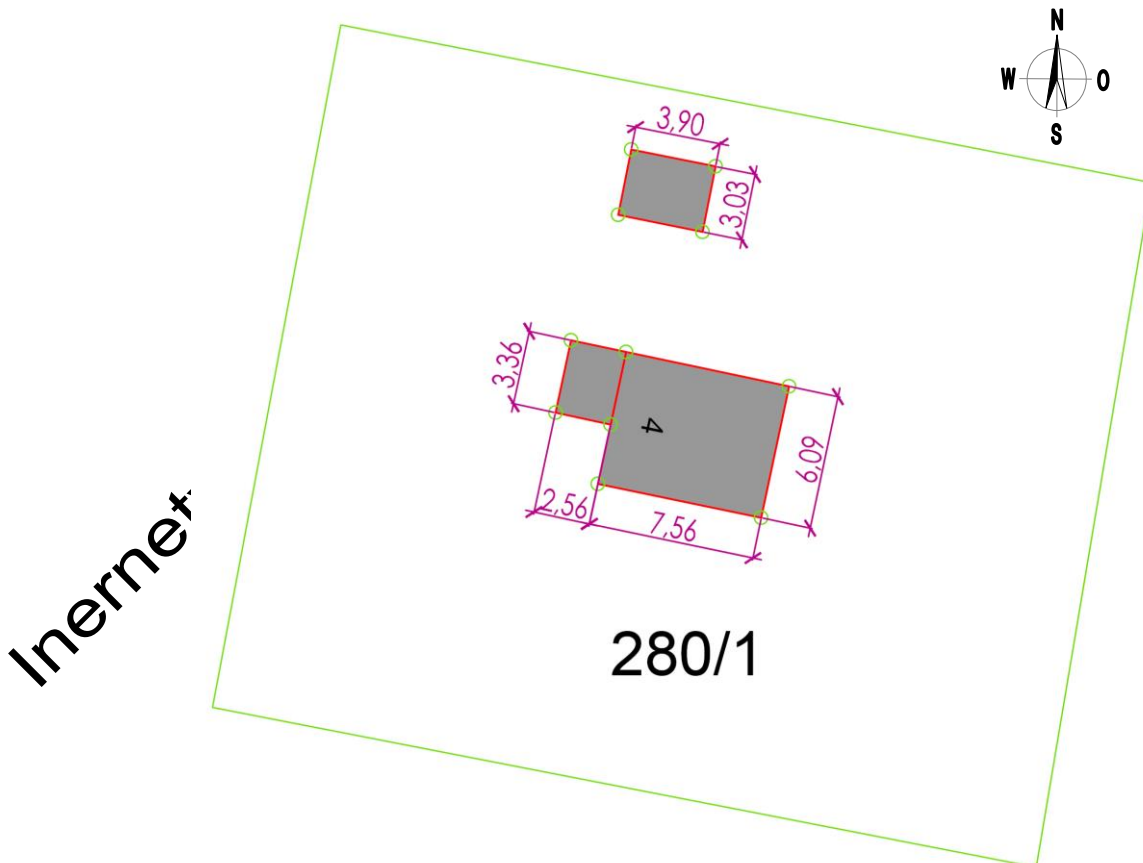
Feuchteschäden im Bereich der Dachschräge

Risse an der südl. Außenwand



Das errichtete Gebäude entspricht nicht dem vorab dargestellten Plan im Baugesuch aus dem Jahr 1949. Das bestehende Gebäude ist, wie bereits erwähnt, nicht unterkellert. Die Außenmaße des Baubestandes betragen rd. 6,10 m x rd. 6,60 m zuzügl. Anbau rd. 3,40 m x 2,60 m, im Gegensatz zum Plan (7,50 m x 8,00 m). Die Grundrisse entsprechen nicht der Darstellung im Plan (siehe Kap. 2.4).

Planskizze zum Baubestand mit Gartenhütte mit Darstellung der Grundstücksgrenzen:



Auf eine weitere Darstellung und Beschreibung des Baubestandes wird verzichtet.

Die Angaben beruhen auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung am 11.01.2022. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen, die dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Schäden können deshalb unvollständig sein. Darüber hinaus wird ausdrücklich festgestellt, dass die zum Zeitpunkt des Einbaues verwendeten Materialien, Baustoffe und Anstriche aus heutiger Sicht schadstoffbelastet sein können.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Gutachten kein Bauschadensgutachten beinhaltet; da dies den beauftragten Gutachtenumfang und Kompetenzbereich der Unterzeichnerin überschreitet.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Die Daten für Grundfläche (überbaute Fläche), Geschossfläche, wurden aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen auftragsgemäß übernommen bzw. zum Teil neu errechnet. Der sich dabei ergebende Genauigkeitsgrad ist für die Wertermittlung ausreichend.

3.2.1 Grundstücksfläche

Fl.Nr. 280/1 lt. Grundbuchauszug

1.186 m²

3.2.2 Bebaute Flächen des Bestandes

	Faktor	Länge		Breite	Ergebnis
Hauptgebäude	1 x	7,560 m	x	6,090 m =	46,04 m ²
Anbau (Holzwände)	1 x	2,360 m	x	3,560 m =	9,11 m ²
Summe der bebauten Flächen:					55,15 m ²
gerundet:					55 m ²

	Faktor	Länge		Breite	Ergebnis
Gartenhütte	1 x	3,900 m	x	3,030 m =	11,82 m ²
Summe der bebauten Flächen:					11,82 m ²
gerundet:					12 m ²

3.2.3 Geschossflächen / Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist ein Begriff aus dem Baurecht. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschoss ist in der BayBO 1998 Art 2 (5) wie folgt definiert (diese Vorschrift gilt nach Art. 83 Abs. 7 der seit 01.01.2008 geltenden BayBO insoweit auch weiterhin): „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegen, als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei der Wertermittlung und u.a. auch bei der Bodenrichtwertermittlung durch die Gutachterausschüsse wird jedoch entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Immobilienmarkt auch die Geschossfläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (die nicht als Vollgeschosse gelten) einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Dabei werden Flächen mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht, Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet. Andererseits wird die Geschossfläche von Aufenthaltsräumen in Souterraingeschossen, auch wenn diese als Vollgeschosse gelten, nur

teilweise mitgerechnet. Wegen der Definition „Aufenthaltsräume“ wird auf Art. 45 BayBO verwiesen. Aufenthaltsräume im Dachgeschoss – ausgenommen Häuser der Gebäudeklassen 1 und 2 nach Art. 2 BayBO – müssen über mindestens die Hälfte ihrer Nutzfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m haben; Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m bleiben dabei außer Betracht. Flächen von Durchfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet.

Die im Gutachten angegebene „wert(ermittlungs)relevante GFZ“ ist also nicht unbedingt mit der GFZ im baurechtlichen Sinne identisch.

Geschossflächenzahl des Bestandes:

<u>Bestand</u>	Faktor	Länge		Breite	Ergebnis
Erd-/ Dachgeschoss	1,75 x	7,560 m	x	6,090 m =	80,52 m ²
Anbau (Holzwände)	1 x	2,560 m	x	3,560 m =	9,11 m ²
Summe der Geschossflächen:					89,68 m ²
Zuschlag für Außenwandbekleidungen:				0,0%	0 m ²
wertermittlungsrelevante Geschossfläche:				gerundet:	90 m ²

Geschossflächenzahl (GFZ): wertermittlungsrelevant-realisiert

$$\text{WGFZ} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{90 \text{ m}^2}{1.186 \text{ m}^2} = 0,08$$

Ein evtl. Ersatzbau wurde zwar grundsätzlich von der Bauverwaltung Vierkirchen *in Aussicht gestellt*, das Bauamt teilte aber im Rahmen der Recherche zu diesem Gutachten mit: *Über die Dimensionierung eines Ersatzbaus kann keine Aussage getroffen werden, hier wäre eine Anfrage an die Baugenehmigungsbehörde im Landratsamt Dachau zu stellen.* Das heißt bezüglich eines Ersatzbaus gibt es Risiken zur Genehmigungsfähigkeit.

Allgemein gilt: Generell ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Grundstücksausnutzung (z.B. GFZ) auf den vorzitierten, vorliegenden rechtlichen Grundlagen basiert (siehe Kap. 2.4 in diesem Gutachten), nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber der Unterzeichnerin, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung von Seiten der Unterzeichnerin dieses Gutachtens ausdrücklich ausgeschlossen. Das exakt realisierbare Maß der baulichen Nutzung kann nur über einen formellen Vorbescheid bzw. Baugenehmigungsantrag mit Anhörung der zuständigen Dienststellen abgeklärt werden (siehe Ausführungen im Kap. 2.4 dieses Gutachtens), wobei das zulässige Nutzungsmaß auch mit abhängig ist vom planerischen Geschick des Architekten/Planers/Investors und der Auslegung der planungsrechtlichen Vorschriften. Eine aktuelle Bauvoranfrage und / oder Antrag auf Baugenehmigung liegen zum Bewertungszeitpunkt nicht vor und sind nicht im Aufgabenumfang dieses Bewertungsauftrages enthalten.

3.2.4 Bruttorauminhalt des BestandesWohngebäude

	Faktor	Länge	Breite	Höhe	Summe
Keller	1 x	2,00 m x	2,00 m x	1,50 m =	6,00 m ³
EG	1 x	7,56 m x	6,09 m x	4,00 m =	184,16 m ³
Anbau	1 x	2,56 m x	3,36 m x	3,00 m =	25,80 m ³
Dach	0,5 x	7,56 m x	6,09 m x	3,80 m =	87,48 m ³
Summe des Bruttorauminhaltes					303,44 m ³
gerundet:					300 m ³

Gartenhütte

	Faktor	Länge	Breite	Höhe	Summe
	1 x	3,90 m x	3,03 m x	3,00 m =	35,45 m ³
Summe des Bruttorauminhaltes					35,45 m ³
gerundet:					40 m ³
Summe gesamt, gerundet:					340 m ³

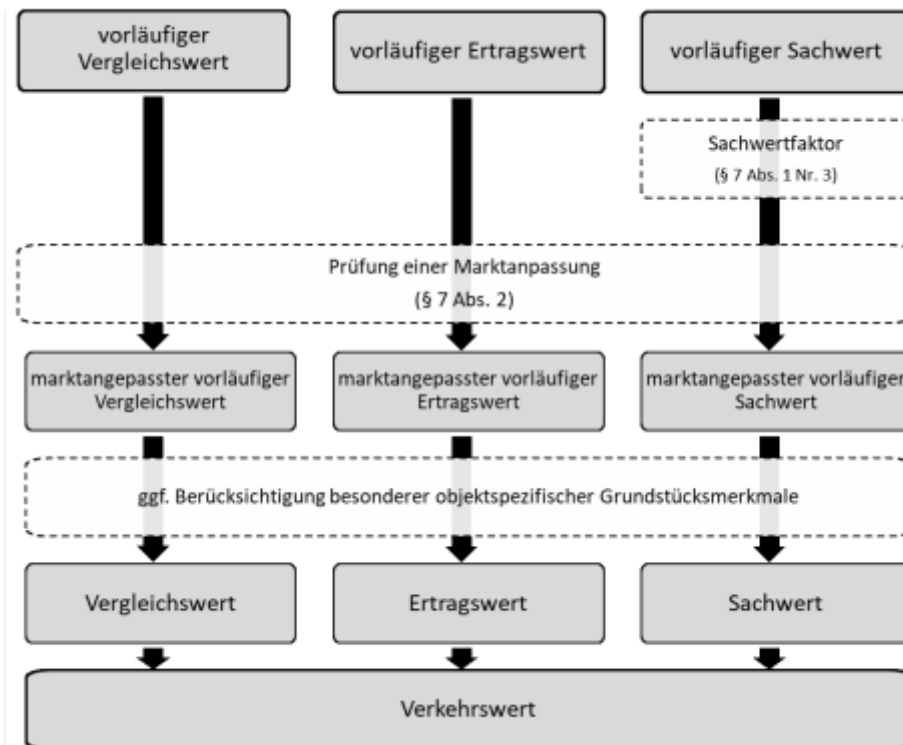
Inernetversion für das AG München AZ 1540 K 145/23

4. ALLGEMEINE BEWERTUNG

4.1 Allgemeine Darlegungen und Wahl des Bewertungsverfahrens

Die Bewertung wird in Anlehnung an die Systematik der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen.

In der ImmoWertA sind die Bewertungsverfahren in Grafiken dargestellt, hier der Überblick:



Für die Wertermittlung ist im vorliegenden Fall das *normierte* Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Es wird unterschieden zwischen dem mittelbaren Preisvergleich aus geeigneten Bodenrichtwerten und dem unmittelbaren Preisvergleich über Kaufpreise von unbebauten Vergleichsgrundstücken.

4.2 Immobilienmarktlage / Grundstücksmarkt

Über 10 Jahre lang, war eine deutliche „*Flucht in die Substanz*“ erkennbar. Die Nachfrage nach Immobilien hat im gesamten Großraum München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „*Ausverkauf*“ statt („Verkäufermarkt“), was zu sehr stark ansteigenden Preisen führte. Dies zeigte sich u.a. beim Bodenwertniveau, das in den letzten Jahren z.T. exponentiell anstieg.

Seit Mitte letzten Jahres (2022) hat eine Kehrtwende am Immobilienmarkt stattgefunden. Von Immobilienmarktbeobachtern wird davon gesprochen, dass der Immobilienmarkt *abgekühlt* ist.

Die aktuelle weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation strahlte auf die regionalen Märkte aus. Hohe Inflation und die Verteuerung von Krediten durch mehrfache Zinserhöhungen haben Finanzierungsmöglichkeiten von Kaufinteressenten verschlechtert. Es wird deutlich mehr Eigenkapital gefordert, wie vorher. Stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, insbesondere auch im Energie- und Baustoffsektor, sind gegeben. Kaufinteressenten von Immobilien haben erhebliche Kostenrisiken, sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen bei einer Immobilie anstehen. Das Kaufverhalten von Immobilien ist infolgedessen verhalten und abwartend. Der Immobilienverband Deutscher Makler (IVD) veröffentlichte bereits um die Jahreswende 2022/2023, dass immer mehr Verkäufer merken, dass sich zu hohe Preisvorstellungen nicht verwirklichen lassen. [...] Der Traum vom Eigenheim ist für zahlreiche potentielle Interessenten in weite Ferne gerückt. Die Nachfrage im Kaufsegment ist derzeit deutlich verhaltener als noch vor einigen Monaten, die Vermarktungszeit der offerierten Objekte hat sich erheblich verlängert.

Vertreter von Maklerverbänden veröffentlichten seit März 2023, dass die Anzahl der angebotenen Objekte im Vergleich zum Vorjahr um 47 % gestiegen ist. Das heißt andererseits, dass Käufer mehr Verhandlungsspielraum bei den Preisen haben, da das Immobilienangebot groß ist. Dass das Kaufverhalten verhalten ist, bestätigen selbst große, namhafte Münchner Maklerorganisationen und auch Immobilienabteilungen von Kreditinstituten. Wie sich das mangelnde Kaufinteresse und das große Angebot an Immobilien auf die tatsächlich zu erzielenden Preise auswirkt, kann nur abgeschätzt werden. Es gibt leider bisher kaum belastbare Zahlen aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, um evtl. Preisabschläge statistisch nachweisen und darstellen zu können. Von Marktteilnehmern und Marktbeobachtern wird bei manchen Marktsegmenten von Abschlägen in Höhe von 20 bis 30 % gesprochen, wobei dies, nach Auffassung der Unterzeichnerin, sehr differenziert zu betrachten ist und sich durch die vorliegenden Vergleichspreise (= ausgewertete Verkaufspreise bei den Gutachterausschüssen) zum Teil noch nicht nachweisen lässt.

Für den vorliegenden, konkreten Fall wird auf die Marktdaten und Wertableitung im Kap. 5.2 verwiesen.

4.3 Objektbezogene Beurteilung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bebautes Grundstück mit Altbestand im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Zum Bewertungsstichtag ist eine sehr einfache, teilunterkellerte über 70 Jahre alte, schadhafte Wohnbebauung mit untergeordneten, zum Teil verfallenen Holznebengebäuden auf dem eingezäunten Grundstück zwischen Pasenbach und Jedenhofen vorhanden. Das Grundstück ist im Hinblick auf eine übliche Wohnbebauung deutlich untergenutzt. Wertrelevante Miet- und Nutzungsverhältnisse liegen, lt. vorliegenden Angaben zum Bewertungsstichtag, nicht vor.

Auch wenn eine Renovierung des Wohngebäudes aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten als nicht mehr sinnvoll und angemessen erachtet wird, ist zunächst davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der Lage des Anwesens im Außenbereich mit Baurecht nach § 35 BauGB (Bestandsschutz mit eingeschränkten Ersatz- und Erweiterungsmöglichkeiten) ein potenzieller Erwerber gezwungen ist, das bestehende „Wohnhaus“ zu erhalten, ggf. wieder nutzbar zu machen, um das vorhandene „Baurecht“ (sog. *De-facto-Bauland* bei zulässigerweise errichtetem Gebäude im Außenbereich) nicht zu verwirken (siehe auch § 35 BauGB, Abs. 4, Pkt. 2). Nachdem der Baubestand nicht mit dem im Kap. 2.4 dargestellten Bauplan des Baugesuchs übereinstimmt (siehe auch Ausführung auf Seite 16 dieses Gutachtens), liegt auch von Behördenseite aktuell keine rechtssichere Angabe, ob das Gebäude zulässigerweise errichtet ist, vor. Ein evtl. Ersatzbau wurde zwar grundsätzlich von der Bauverwaltung Vierkirchen *in Aussicht gestellt*, das Bauamt teilte aber im Rahmen der Recherchen mit: *Über die Dimensionierung eines Ersatzbaus kann keine Aussage getroffen werden, hier wäre eine Anfrage an die Baugenehmigungsbehörde im Landratsamt Dachau zu stellen.* Das heißt bezüglich eines Ersatzbaus gibt es Risiken zur Genehmigungsfähigkeit und keine Rechtssicherheit zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Eine Bauvoranfrage für ein Vierfamilienhaus, die im Jahr 2022 gestellt wurde, wurde abgelehnt.

Weitere Angaben zu einer Nutzbarkeit oder Bebauungsmöglichkeit liegen der Unterzeichnerin trotz aktueller Nachfragen beim zuständigen Bauamt und beim zuständigen Landratsamt nicht vor. Im Wesentlichen wird von den Behörden auf den bauplanungsrechtlichen Außenbereich hingewiesen.

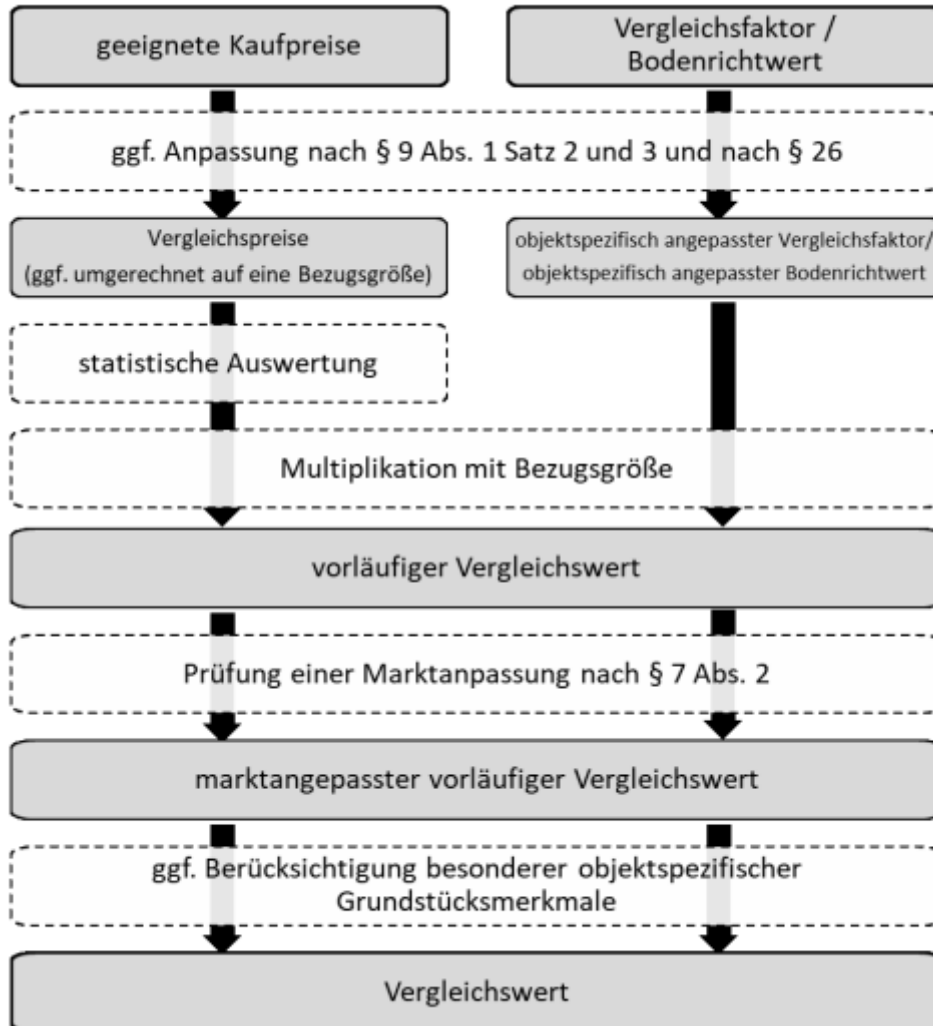
Nach Auffassung der Unterzeichnerin kann dem Baubestand kein Restwert mehr beigemessen werden. Der evtl. verbleibende *Nutzungswert* ist geringer als notwendige, sog. Revitalisierungskosten bzw. anfallende Freilegungskosten, somit verbleibt der Bodenwert des Grundstücks (abzüglich Freilegungskosten).

Unter Berücksichtigung der schwierigen Immobilienmarktsituation mit stagnierenden, z.T. rückläufigen Preisen zum Zeitpunkt der Bewertung (November/Dezember 2023) und den Lagefaktoren im Außenbereich wird die Käuferakzeptanz dieser Immobilie als sehr eingeschränkt und die Vermarktungsmöglichkeit dieses Objektes als unterdurchschnittlich eingestuft. Bei dem Bewertungsobjekt im Außenbereich sind erhebliche Risiken hinsichtlich der möglichen Nutzbarkeit und Bebauungsmöglichkeit gegeben.

5. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

5.1 Vorbemerkung zum Vergleichswertverfahren

Das Ablaufschema ist in der ImmoWertA abgebildet.



K 145/23

5.2 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Dachau wurden letztmalig vor dem Wertermittlungssichttag (29.11.2023) zum 01.01.2022 Bodenrichtwerte veröffentlicht.

In der Bodenrichtwertliste ist in der Präambel unter Ziffer 18 erläutert:

Für Wohnbauflächen im Außenbereich, denen keine Satzung, Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan zugrunde liegen, wurden keine Bodenrichtwertzonen gebildet bzw. die bestehenden Zonen aufgelöst. Eine unverbindliche Auswertung der Kaufpreisverhältnisse zwischen dem Hauptort der jeweiligen Gemarkung sowie den Außenbereichslagen ergab im Durchschnitt einen Abschlag von ca. 40 %. Die Auswertung erfolgte für die Jahre 2016-2021. Der Auswertung zugrunde lagen 34 Kauffälle für vollerschlossenes Bauland. Zu- und Abschläge für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie Größenverhältnisse wurden nicht berücksichtigt. Konfidenzintervall 95%: Mittelwert zwischen 57% und 79% der Kaufpreise der Hauptorte der Gemarkung. Die Werte dienen als Orientierungswerte. Für Einzelgrundstücke bzw. kleine Weiler ist ein abweichender Abschlag sachverständig zu ermitteln.

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes wurden folgende Bodenrichtwerte für erschlossene, baureife Grundstücke veröffentlicht:

Richtwertzone Pasenbach (südlich) 1.000 € / m²

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Gebiet	Wohnbauflächen
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	0,5
Grundstücksgröße	500 m ²
Beitragssituation:	erschließungsbeitragsfrei

Richtwertzone Ramelsbach (östlich) 900 € / m²

Dem Bodenrichtwert sind folgende Angaben zugeordnet:

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Gebiet	Wohnbauflächen
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	0,3
Grundstücksgröße	500 m ²
Beitragssituation:	erschließungsbeitragsfrei

Die o.g. Bodenrichtwerte sind hinreichend bestimmt (Richtwertzone = gebietsbezogen, Grundstücksausnutzung = WGFZ, Erschließungssituation) und legen durchschnittliche Lagequalitäten für baureife Wohnbauflächen in den o.g. Richtwertzonen zu Grunde.

Richtwertzone Jedenhofen (nördlich) 600 € / m²

Aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Dachau liegen Vergleichspreise von Außenbereichslagen aus dem Landkreis vor, die zur Werteinschätzung ebenfalls mit herangezogen werden. Es liegen Verkaufspreise von reinen Freizeitgrundstücken, Grünflächen, Zuflurflächen vor. Die m²-Preise der Verkäufe aus den Jahren 2022 und 2023 liegen in einer Spanne zwischen rd. 40 €/m² bis rd. 80 €/m² Grundstücksfläche. Die Gesamtkaufpreise bewegen sich zwischen rd. 60.000 € bis rd. 165.000 €, allerdings handelt es sich hier um unbebaute und unbebaubare Grundstücksflächen (Grundstücksgrößen rd. 1.000 € bis rd. 2.900 m²).

5.3 Ableitung des Bodenwertes

Für die Ableitung des Bodenwertes stehen (nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Dachau) keine geeigneten Vergleichspreise (= tatsächliche Verkäufe) mit vergleichbaren objektspezifischen Grundstücks- und Wertmerkmalen aus Vierkirchen zur Verfügung. Der Bodenwert wird daher von den o.g. Bodenrichtwerten abgeleitet.

Soweit beim Bewertungsobjekt Abweichungen durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind und keine geeigneten Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten vorliegen, müssen diese Zu- oder Abschläge selbstverständlich angemessen sein, sie können jedoch nicht genau „berechnet“ werden. Im Regelfall sind Gutachter vielmehr darauf angewiesen, die angemessene Höhe evtl. anhand von Indizien und nach ihrer Marktkennntnis zu schätzen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes angepasst.

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte zuletzt zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlicht. Die Grundstückspreise sind im Allgemeinen seit der letzten Richtwertfestsetzung gefallen.

Im August 2023 wurde von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Dachau eine „Marktübersicht 2023“ veröffentlicht. Hier ist nachzulesen, dass sich die Vertragszahlen im Jahr 2023 in allen Marktsegmenten deutlich reduziert haben. Auch die Preise bei Wohnbauland haben sich, lt. eines Diagramms, im Jahr 2023 deutlich reduziert.

Zur Ableitung des Bodenwertes wurden für den vorliegenden, konkreten Fall Vergleichspreise (Preise von Verkäufen von Grundstücken) aus der Kaufpreissammlung angefordert, um eine individuelle Wertableitung vornehmen zu können. Aus dem Gemeindegebiet Vierkirchen liegen aus den Ortsteilen Esterhofen, Giebing, Pasenbach und Ramelsbach Vergleichspreise unbebauter Grundstücke vor. Die Differenzen zu den o.g. Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 sind sehr unterschiedlich von rd. -3 % bis - 27 %, in einem Fall liegt der Verkaufsfall sogar höher als einer der Bodenrichtwerte. Wegen der insgesamt wenigen Verkäufe kann für den Ort Vierkirchen eine statistische Auswertung nicht erfolgen.

Im Hinblick auf die allgemeine Immobilienmarktsituation zum Bewertungsstichtag erscheint ein Abschlag von rd. 15 % für den vorliegenden Sonderfall von den o.g. Bodenrichtwerten markt- und sachgerecht.

Grundstücksgröße

Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 1.186 m². Unter Berücksichtigung des o.g. Bodenrichtwertgrundstückes von 500 m² ist eine Anpassung erforderlich. In der Präambel zur Richtwertliste sind Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Für die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes im Vergleich zum Richtwertgrundstück ergibt sich ein Faktor von rd. 0,93 (Abschlag 7 %).

Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück hat einen nahezu regelmäßigen Zuschnitt. Es bedarf keiner Anpassung.

Topographie / Immissionen

Das zu bewertende Grundstück fällt leicht nach Osten. Wegen der nahegelegenen, in Sichtweite befindlichen stark frequentierten Bahntrasse und der unmittelbar im Westen liegenden Ortsverbindungsstraße sind trotz der Außenbereichslage Immissionen und auch optische Nachteile gegeben, die als Abschlag in Höhe von rd. 5 % (bei Ramelsbach etwas höher mit 7 %, da hier an der Bahntrasse eine Lärmschutzwand ist) berücksichtigt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Wegen der deutlichen Unternutzung des großen Grundstücks ist ein deutlicher Abschlag erforderlich. Die in der Präambel zur Richtwertliste veröffentlichte Kreuztabelle der WGFZ-Umrechnungsfaktoren weist für die vorhandene sehr geringe WGFZ von unter 0,1 keinen Wert aus. Für die Bewertung wird grundsätzlich angenommen, dass Bestandsschutz besteht und ein etwas größerer Ersatzbau (WGFZ 0,15 bis 0,20) möglich ist. Der Abschlag für die deutlich unter 0,5 (Bodenrichtwert Pasenbach) bzw. 0,3 (Bodenrichtwert Ramelsbach) angenommene Grundstücksausnutzung wird für das Bewertungsgrundstück in Anlehnung an die zitierten, veröffentlichten Faktoren mit 18 % (Bodenrichtwert Pasenbach) bzw. mit 9 % (Bodenrichtwert Ramelsbach) vorgenommen.

Lage im Außenbereich

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen von den Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Das Anwesen befindet sich laut rechtswirksamem Flächennutzungsplan im Außenbereich. Für die Bewertung wird unterstellt, dass es sich um ein zulässigerweise errichtetes Wohngebäude handelt, daher wird von faktischem Bauland ausgegangen. Ein deutlicher Abschlag, wie bei Außenbereichslagen durchaus üblich ist, anzusetzen. Im vorliegenden konkreten Fall wird dieser mit 40 % als markt- und sachgerecht erachtet, siehe auch Präambel zur Bodenrichtwertliste. Hierbei sind die Vorschriften und damit verbundene Risiken des § 35, Abs. 4, Satz 2 ff. berücksichtigt.

Erschließung

Wegen des fehlenden Anschlusses an den Abwasserkanal wird ein weiterer, geringer Abschlag (2 %) angesetzt. Der Abschlag ist nicht gleichzusetzen mit evtl. Kosten, die ggf. erforderlich werden, um den Anschluss herzustellen.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (= **vorläufiger Vergleichswert**), der im vorliegenden Fall bereits an die Preissituation des Bewertungsstichtages angepasst ist und auch objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt:

Ausgehend von den nächstgelegenen Bodenrichtwerten ergeben sich folgende Wertableitungen:

Bodenwert Pasenbach (Ausgangswert: BRW 01.01.2022):			1.000 €/m ²
Wertänderung/Preisentwicklung	-15,0%	aus 1.000 €/m ² =	-150 €/m ²
Zwischensumme:			850 €/m ²
Wertänderung/Grundstücksgröße	-7%	aus 850 €/m ² =	-60 €/m ²
Wertänderung/Immissionen	-5%	aus 850 €/m ² =	-43 €/m ²
Wertänderung/Maß d. baul. Nutzung	-18%	aus 850 €/m ² =	-153 €/m ²
Wertänderung/Außenbereich	-40%	aus 850 €/m ² =	-340 €/m ²
Wertänderung/Erschließung	-2%	aus 850 €/m ² =	-17 €/m ²
Objektbezogener angepasster Ausgangswert			237 €/m ²
		gerundet:	240 €/m ²

Bodenwert Ramelsbach (Ausgangswert: BRW 01.01.2022):			900 €/m ²
Wertänderung/Preisentwicklung	-15,0%	aus 900 €/m ² =	-135 €/m ²
Zwischensumme:			765 €/m ²
Wertänderung/Grundstücksgröße	-7%	aus 765 €/m ² =	-54 €/m ²
Wertänderung/Immissionen	-7%	aus 765 €/m ² =	-54 €/m ²
Wertänderung/Maß d. baul. Nutzung	-9%	aus 765 €/m ² =	-69 €/m ²
Wertänderung/Außenbereich	-40%	aus 765 €/m ² =	-306 €/m ²
Wertänderung/Erschließung	-2%	aus 765 €/m ² =	-15 €/m ²
Objektbezogener angepasster Ausgangswert			267 €/m ²
		gerundet:	270 €/m ²

Bodenwert Jedenhofen (Ausgangswert: BRW 01.01.2022):			600 €/m ²
Wertänderung/Preisentwicklung	-15,0%	aus 600 €/m ² =	-90 €/m ²
Zwischensumme:			510 €/m ²
Wertänderung/Grundstücksgröße	-7%	aus 510 €/m ² =	-36 €/m ²
Wertänderung/Immissionen	-5%	aus 510 €/m ² =	-26 €/m ²
Wertänderung/Außenbereich	-40%	aus 510 €/m ² =	-204 €/m ²
Wertänderung/Erschließung	-2%	aus 510 €/m ² =	-10 €/m ²
Objektbezogener angepasster Ausgangswert			234 €/m ²
		gerundet:	235 €/m ²

Vor dem Hintergrund, dass auf dem Bewertungsgrundstück zumindest ein geduldeter Laubbestand steht und eine mögliche Bebauung unter bestimmten Umständen nicht ausgeschlossen ist, wird der Bodenwertansatz unter Berücksichtigung der Immobilienmarktsituation zum Bewertungsstichtag im unteren Spannenbereich der o.g. Ableitungen von den Bodenrichtwerten für markt- und sachgerecht erachtet und in einer Höhe von 235 €/m² angesetzt:

Fl.Nr. 280/1	lt. Grundbuchauszug	1.186 m ²
Berechnung:	1.186 m ² x 235 €/m ²	= 278.710 €
		Summe 278.710 €
vorläufiger Vergleichswert		gerundet : 279.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf Grund der Immobilienmarktlage wird ein möglicher Kaufinteressent versuchen, alle Nachteile einer Immobilie und Preiszugeständnisse durchzusetzen, die ggf. möglich waren. Insofern ist die Unterzeichnerin der Auffassung, dass als *Werteinfluss* der Faktor evtl. Freilegungskosten in Betracht kommen wird, auch, wenn bis zu einer Klärung des Baurechts für einen evtl. Ersatzbau die Freilegung nicht realisiert werden wird. Unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten für Freilegungskosten wird im vorliegenden Fall ein *Abschlag / Werteinfluss* in Höhe von rd. 18.000 € angesetzt.

vorläufiger Vergleichswert	gerundet :	279.000 €
abzügl. <i>Werteinfluss</i> (Freilegungsrisiko)		-18.000 €
Rundung:		-1.000 €
Vergleichswert:		260.000 €

Der ermittelte Gesamtwert (260.000 € ./ 1.186 m² = rd. 219 €/m²) liegt deutlich unter üblichen Baulandpreisen, aber immer noch über den Verkaufspreisen für unbebaubare Freizeitgrundstücke (siehe Erläuterungen im Kap. 5.2 in diesem Gutachten). Dies ist plausibel, nachdem beim Bewertungsobjekt ein möglicher Ersatzbau nicht abschließend ausgeschlossen sowie Strom- und Wasseranschluss beim Grundstück vorhanden sind.

Der ermittelte Vergleichswert wird in Höhe von rd. 260.000 € geschätzt und führt unmittelbar zum Verkehrswert der Immobilie.

6. VERKEHRSWERT

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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (Baugesetzbuch, § 194).

Im vorliegenden Fall ist ein nicht mehr bewohntes, mit Altbestand bebautes Grundstück im Außenbereich von Vierkirchen, zwischen Pasenbach und Jedenhofen zu beurteilen. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird den Wert an dem möglichen Entwicklungspotential bemessen, nachdem der Baubestand deutlich überaltert, nicht mehr wirtschaftlich, nicht bewohnbar ist und zum Bewertungsstichtag keine wertrelevanten Miet- und Nutzungsverhältnisse vorlagen. Nachteil ist die bauplanungsrechtliche Gegebenheit, dass sich das Anwesen im Außenbereich befindet und hier Risiken bezüglich einer (weiteren) wohnbaulichen Nutzung (bzw. Bebaubarkeit) bestehen. Bei der vorliegenden Bewertung wurde grundsätzlich unterstellt, dass Bestandsschutz vorliegt, eine Wohnnutzung bzw. ein Ersatzbau möglich sind. Von Behördenseite liegt bisher keine rechtssichere Bestätigung hierfür vor. Auch nach aktuellen Aussagen von Vertretern der zuständigen Verwaltung (Bauamt und Landratsamt) kann ein Ersatzbau grundsätzlich, allerdings vorbehaltlich einer Einzelprüfung, *in Aussicht gestellt werden*. Das Bauamt teilte im Rahmen der Recherche mit: *Über die Dimensionierung eines Ersatzbaus kann keine Aussage getroffen werden, hier wäre eine Anfrage an die Baugenehmigungsbehörde im Landratsamt Dachau zu stellen*. Das exakt realisierbare Maß der baulichen Nutzung kann somit nur über einen formellen Vorbescheid bzw. Baugenehmigungsantrag mit Anhörung der zuständigen Dienststellen abgeklärt werden. Das heißt bezüglich eines Ersatzbaus gibt es Risiken zur Genehmigungsfähigkeit.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien nicht exakt mathematisch errechnet werden kann, es handelt sich letztendlich um eine *Wertschätzung*.

Die Käuferakzeptanz dieser Immobilie wird als sehr eingeschränkt und die Vermarktungsmöglichkeit dieses Objektes wird als unterdurchschnittlich eingestuft.

Unter Berücksichtigung vorliegender wertbestimmender Faktoren und zitierter Annahmen zum Bewertungsstichtag (29.11.2023), insbesondere auch des Immobilienmarktes, wird der Verkehrswert, wie folgt, begutachtet:

Vierkirchen, Jedenhofener Straße 4

(Gemarkung Vierkirchen, Fl.Nr. 280/1)

260.000 €

(i.W.: zweihundertsechzigtausend-Euro)

(unbelastet)

Der geschätzte Wert berücksichtigt (im Sinne des § 74 a ZVG) einen miet- und lastenfreien Zustand. Er bezieht sich somit abweichend zu der o.g. Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV 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 ausstehender (bereits fälliger) bzw. kurzfristig noch anfallender Erschließungs- bzw. KAG-Beiträge.

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

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte in Bezug auf ihre Interessenslage die Wertermittlung auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Die Sachverständige

Germering, den 20.12.2023

Internetversion für das AG München Az 1540 K 145/23