



EXPOSÉ für das
Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung
Az.: 1540 K 154/23

Anmerkung: Diese Kurzbeschreibung ist kein Gutachten, auf das vollständige Gutachten der öbuv SV Eva Winkler vom 20.12.2023 wird ausdrücklich verwiesen.

Ortsbesichtigung / Wertermittlungstichtag: 29.11.2023

Bildaufnahmen wurden beim Ortstermin aufgenommen. Die Abbildungen zum Gebäudeinneren sind vom Tag der ersten Besichtigung im Jahr 2022 (11.01.2022). Da aktuell keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, kann zum genauen, aktuellen Zustand des Gebäudeinneren keine Aussage getroffen werden.

Objektbeschreibung und Verkehrswert:

Im vorliegenden Fall ist ein mit Altbestand bebautes Grundstück (1.186 m² Grundstücksgröße) im Außenbereich von Vierkirchen, zwischen Pasenbach und Jedenhofen zu beurteilen. Das kleine Wohngebäude ist nicht mehr bewohnt. 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 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 Landratsamt teilte mit, „*dass Baurecht grundsätzlich bestünde, soweit eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ersichtlich wäre. Sollte es sich, um ein sonstiges Vorhaben handeln, dürften u.a. öffentliche Belange, insbesondere die Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt sein.*“

260.000 € (Vierkirchen, Jedenhofener Straße 4, Fl.Nr. 280/1)

Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südosten



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

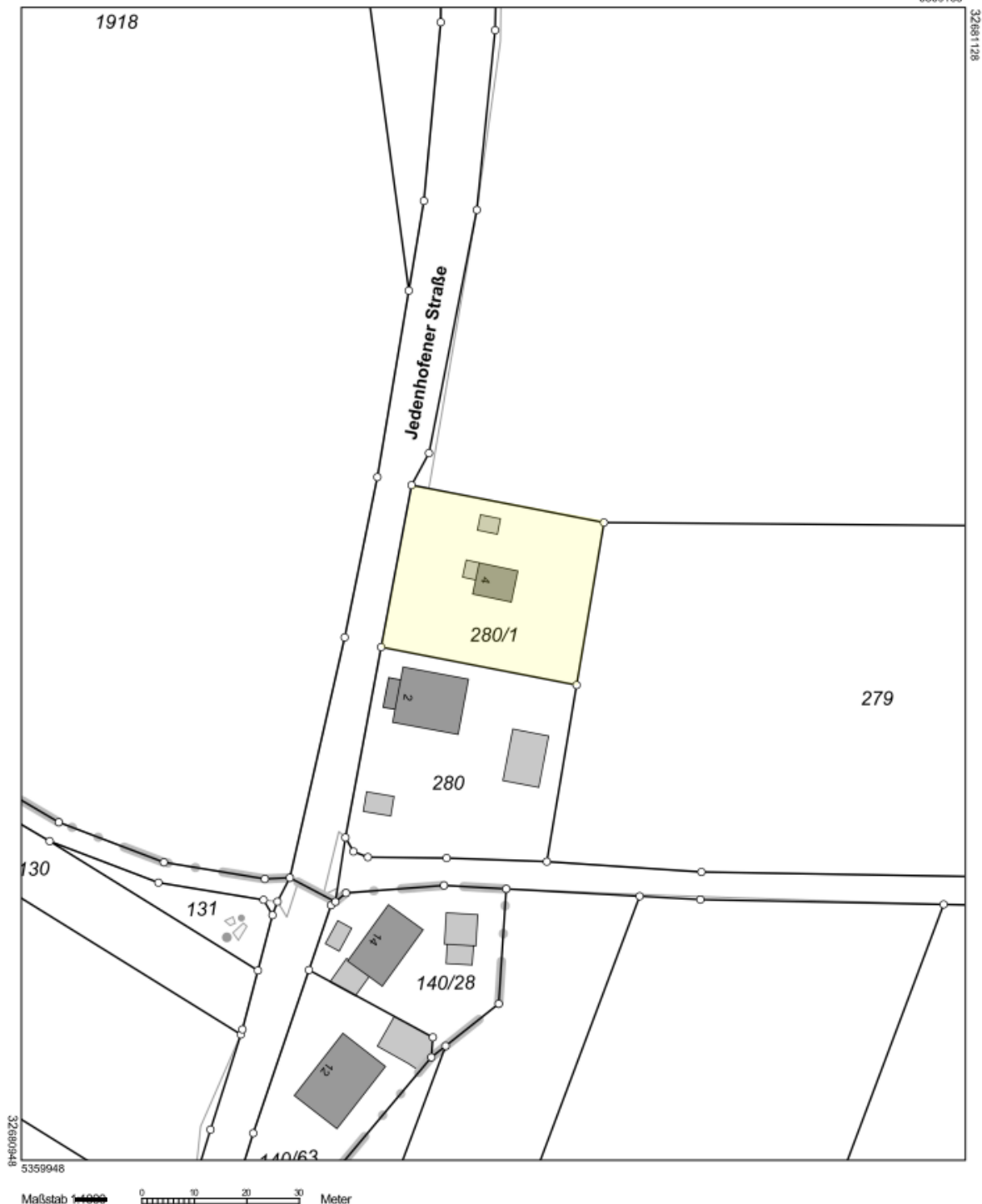
Flurstück: 280/1
Gemarkung: Vierkirchen

Gemeinde: Vierkirchen
Landkreis: Dachau
Bezirk: Oberbayern

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte ~~1:1000~~

Erstellt am 31.10.2023



Maßstab ~~1:1000~~ 0 10 20 30 Meter

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

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



Öleinzelofern/Wohnraum

