

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München



Aktualisiertes GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1540 K 322/2023**,
über den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks



Emmeringer Straße 8 in 82140 Olching, Fl.Nrn. 1721, 1721/1, Gemarkung Olching,
bebaut mit einem älteren Doppelhaus samt Nebengebäuden mit insgesamt ca.
440 m² Wohn-/Nutzungsfläche (Abbruchobjekt)

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

17.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 24-1107 vom 22. Januar 2025

Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e	4
1.4 Arbeitsunterlagen	5
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Erhebungen	6
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	6
2.0 Objektbeschreibung	10
2.1 Lage	10
2.1.1 Makrolage	10
2.1.2 Mikrolage	11
2.1.3 Besondere Lagemerkmale	13
2.2 Grundbuch	14
2.3 Grundstück	17
2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand	18
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	19
2.6 Bauliche Anlagen	21
2.6.1 Wohnhaus auf Flurstück 1721	22
2.6.2 Einzelgarage/Carport auf Flurstück 1721	24
2.6.3 Wohnhaus auf Flurstück 1721/1	25
2.6.4 Garagenanbau auf Flurstück 1721/1	27
2.6.5 Werkstatt auf Flurstück 1721/1	28
2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	29
2.8 Marktentwicklung	29
2.9 Zusammenfassung und Beurteilung	32
3.0 Bewertungskriterien	35
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	35
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	37
4.0 Liquidationswert des Grundstücks	39
4.1 Vorbemerkung/Erläuterung	39
4.2 Bodenwertableitung	40
4.3 Wertermittlung	43
5.0 Verkehrswert	45

Anlagen:

Lage im Landkreis Fürstentfeldbruck

Übersichtskarten, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000

Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000

Technische Daten

Flächenaufstellung

Doppelhaus, Grundrisse Keller-, Erd- und Dachgeschoss, Ansichten von Nordosten, Südwesten und Nordwesten

Werkstatt, Grundriss Erdgeschoss sowie Schnitt

Fotos in Kopie vom 17.12.2024

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB des Grundstücks

Emmeringer Straße 8 in 82140 Olching, Fl.Nrn. 1721, 1721/1, Gemarkung Olching, bebaut mit einem älteren Doppelhaus mit rd. 170 m² bewertungstechnischer Wohnfläche sowie Nebengebäuden (Einzelgarage, Garagenanbau und Werkstatt) mit rd. 270 m² Nutzungsfläche (Abbruchobjekt) laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Geschäftsnummer: 1540 K 322/2023 gemäß Anordnungsbeschluss vom 18.07.2024.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist 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.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 17.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 18.07.2024, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Olching, Blatt 6040 vom 24.01.2024, beglaubigt
- Vorgutachten Nr. 18-0849 vom 07.01.2019 des Unterzeichners, auf Datenspeicher
- Eingabeplan über bauliche Änderungen mit Revisionsvermerk vom 07.05.1949 mit Grundrissen Keller, Erd- und Dachgeschoss, Ansichten von Nordosten und Südwesten sowie Schnitt, als PDF-Datei
- Eingabeplan zur Errichtung einer Werkstätte mit Genehmigungsvermerk vom 13.04.1955 mit Grundriss Erdgeschoss sowie Schnitt, als PDF-Datei
- Eingabeplan zum Aufbau eines Zimmers von 1961 mit Grundrissen Erd- und Dachgeschoss, Ansichten von Nordosten, Südwesten und Nordwesten sowie Schnitt, als PDF-Datei
- Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck
- Geschäftsstellenberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 08.01.2025
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e erfolgte am 17.12.2024 exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Bei der Inaugenscheinnahme waren die Frau des Antragstellers, die sich jedoch nach der Besichtigung der nördlichen Haushälfte verabschiedete, und dessen Rechtsanwältin, Frau *.*, sowie der in der südlichen Haushälfte wohnende Miteigentümer, Herr *.*, anwesend.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt; das Einverständnis zur Veröffentlichung ist gegeben.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Bei der zuständigen Bauverwaltung wurden Recherchen hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten vorgenommen.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Fürstentum Fürstentum wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen 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.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

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

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der potenzielle Zusatzwert einer (eventuell) vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen. Hier ist anzumerken, dass die Wohn- und Nutzungsflächenangaben im Gutachten nur eine zusätzliche Information darstellen und nicht als vorrangige Bezugsgröße für die Ermittlung der Gebäudewerte herangezogen werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren

Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des Bewertungsobjekts erfolgen im Rahmen der im möblierten Objektzustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektromog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Kleinstadt Olching mit einer Fläche von rd. 30 km² und rd. 28.000 Einwohnern (Stand 31.12.2023) ist am nordöstlichen Rand des Landkreises Fürstenfeldbruck, eingebettet zwischen der zum Landkreis Dachau gehörenden Gemeinde Bergkirchen im Norden und Osten, der Stadtgrenze zur Landeshauptstadt München im Südosten, den Gemeinden Gröbenzell, Puchheim und Eichenau im Süden, Emmering im Südwesten sowie Maisach im Nordwesten, (Luftlinie) ca. 7 km nordöstlich der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck sowie ca. 20 km nordwestlich des Stadtzentrums von München gelegen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Mit Rechtsverordnung vom 10.01.1978 wurden die selbstständigen Gemeinden Olching, Esting und Geiselbullach zu einer Großgemeinde, die den Namen „Olching“ erhielt, zusammengeschlossen. Die Ortsteilnamen Esting, Neu-Esting, Geiselbullach und Graßlfing blieben erhalten. 2011 wurde Olching zur Stadt ernannt.

Olching gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis Fürstenfeldbruck und zählt durch die Nähe zur Landeshauptstadt zu den mittleren bis guten Wohnlagen mit gutem Freizeitwert im nordwestlichen Umland von München mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennah- bzw. Individualverkehr, insbesondere an München.

Die überregionale Verkehrsanbindung Olchings erfolgt vorrangig durch die im Nordosten verlaufende Autobahn A 8 (München – Stuttgart) und durch die Bundesstraße 471 im Nordwesten, aber auch durch die Münchner/Fürstenfeldbrucker Straße (St 2345) im Osten und Westen sowie durch die Roggensteiner Straße (St 2069) im Süden (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Stadt Olching als Demografiety 5 (Moderat wachsende Städte und Gemeinden) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2018 bis 2022 betrug in der Stadt rd. +1,2% und im gesamten Landkreis Fürstenfeldbruck rd. +1,7%.

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt ist am südwestlichen Bebauungsrand des Hauptortes (Olching) in einem Wohngebiet im Dreieck Fürstenfeldbrucker Straße (St 2345) im Norden und Westen, Roggensteiner Straße (St 2069) im Osten und der Stadtgrenze im Süden, unmittelbar zwischen der Straße Am Vogelherd im Norden, der Emmeringer Straße im Osten sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen im Süden gelegen. Während die Straße Am Vogelherd von der Zugspitzstraße im Osten in nord-westliche Richtung führt und im Bereich der Fürstenfeldbrucker Straße im Nordwesten als Sackstraße endet, verbindet die Emmeringer Straße die Zugspitzstraße im Norden mit der Straße Am Vogelherd im Süden und reicht in ihrem weiteren Verlauf bis nach Emmering im Südwesten. Die Durchfahrt ist im gegenständlichen Bereich jedoch lediglich für Anlieger sowie für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr freigegeben (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Sowohl die Emmeringer Straße als auch die Straße Am Vogelherd sind asphaltierte, kaum befahrene Nebenstraßen in einer Tempo-30-Zone, die zur Erschließung des Wohngebiets dienen (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den durchschnittlichen Wohnlagen mit durchschnittlicher Wohnadresse in Olching.

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch Individualbebauung mit überwiegend Ein- und Zwei- sowie kleineren Mehrfamilienhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss, bis zu Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach in offener, durchgrünter Bauweise unterschiedlicher Baualterskategorie. Unmittelbar südlich des Bewertungsgrundstücks b) schließen Flächen für die Landwirtschaft an (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Olching (Rathaus) im Nordosten beträgt (Luftlinie) rd. 1,1 km, zur Roggensteiner Straße (St 2069) bzw. Münchner Straße, beide im Osten rd. 0,4 km bzw. 1,3 km, zur Fürstenfeldbrucker Straße (St 2345) im Norden bzw. Westen rd. 0,1 km, zur Bundesstraße 471 im Westen rd. 1,4 km, zur Autobahn A 8 (München – Stuttgart) mit Anschlussstelle Dachau / Fürstenfeldbruck im Nordosten rd. 4,5 km und zu den im Umfeld liegenden S-Bahnhöfen Esting im Norden rd. 1,6 km, Olching im Nordosten rd. 1,8 km und Eichenau im Südosten rd. 2,2 km.

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen (Luftlinie) rd. 0,7 km nordöstlich bzw. rd. 0,4 km östlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerörtliches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich auf die Fürstenfeldbrucker Straße (St 2345) im Norden bzw. Westen (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage). Entsprechend dem Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) beträgt der Straßenlärm im gegenständlichen Bereich mehr als 50 dB(A) bis 60 dB(A).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen ist zu nennen die regionale Buslinie 843 (Olching – Fürstenfeldbruck) mit Haltestelle Emmeringer Straße, (Luftlinie) rd. 0,2 km nordöstlich bzw. ca. vier Gehminuten entfernt.

Ferner stehen zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die S-Bahnlinien S3 (Mammendorf – Holkirchen) mit Haltestellen Esting und Olching sowie S4 (Geltendorf – Trudering/Grafring) und S 20 (Holriegelskreuth – Pasing) mit gemeinsamer Haltestelle Eichenau, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof jeweils ca. 23 min, zur Verfügung.

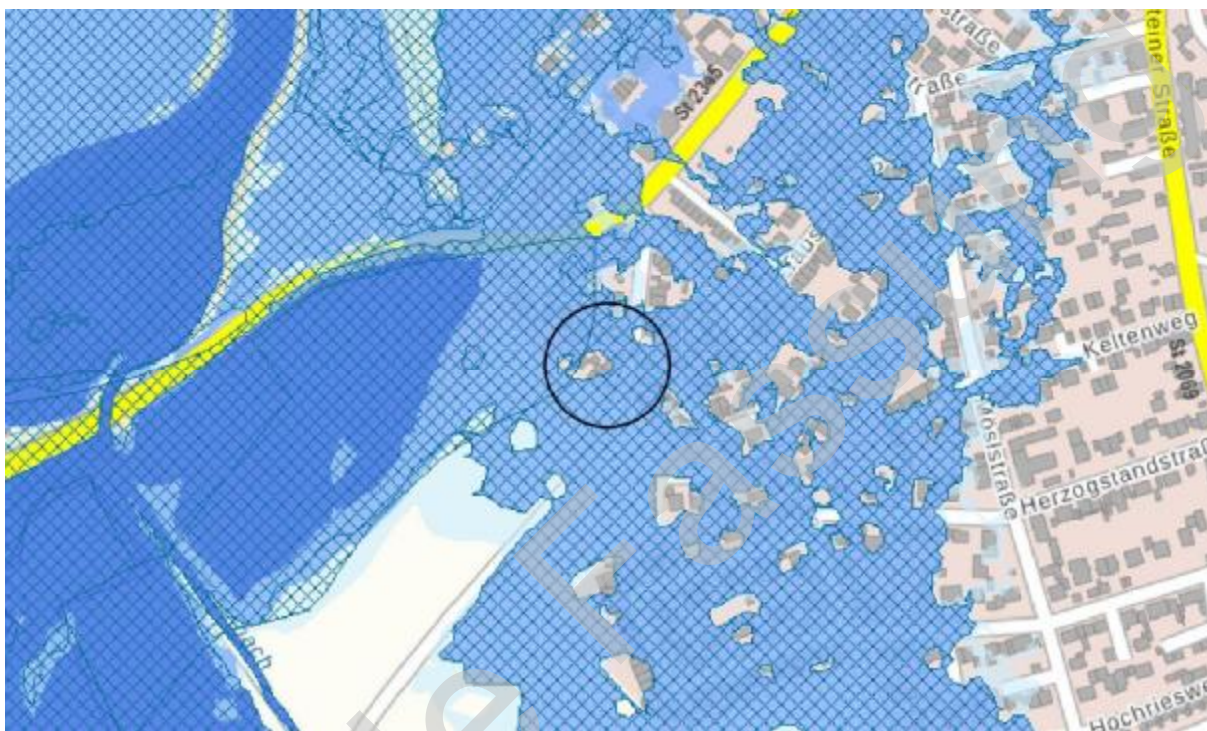
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind im gegenständlichen Bereich nicht gegeben und finden sich erst entlang der Hauptstraße (Luftlinie) rd. 1,2 km nordöstlich bzw. der Johann-G.-Gutenberg-Straße rd. 0,8 km östlich in nicht fußläufiger Entfernung.

Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Sportplätze, Ärzte verschiedener Fachrichtungen etc.) sind vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist auf den (Luftlinie) rd. 3 km nordöstlich gelegenen Olchinger See, das rd. 7 km östlich gelegene Naherholungsgebiet Langwieder See/Lußsee sowie auf die rd. 0,3 km westlich verlaufende Amper mit ihrem Grünzug hinzuweisen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

2.1.3 Besondere Lagemerkmale

Die Stadt Olching liegt teils im Hochwassergebiet der Amper. Die Erhebungen des Sachverständigen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) ergaben, dass das gegenständliche Grundstück Fl.Nrn. 1721, 1721/1, Gemarkung Olching, in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt:



Quelle: © Bayerische Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)

„Die Überschwemmungsgebiete werden auf der Grundlage eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ_{100}) ermittelt. Der Begriff HQ_{100} beschreibt den Abfluss eines Gewässers, der an einem Standort im Mittel alle 100 Jahre einmal überschritten wird. Da es sich um eine statistische Größe handelt, kann dieser Abfluss innerhalb von 100 Jahren auch mehrfach auftreten.

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind durch Rechtsverordnung festgelegt. Die im Gesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden.

Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind ermittelt und auf Karten dargestellt. Es gelten die im Gesetz enthaltenen Auflagen. Die vorläufige Sicherung wird aufgehoben, wenn das Gebiet amtlich festgesetzt oder das Verfahren eingestellt wurde.“

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 24.01.2024 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch von Olching
Blatt 6040
Gemarkung Olching

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1 gelöscht

Lfd. Nr. 2	Fl.Nr. 1721	Emmeringer Straße 8, Gebäude- und Freifläche	zu 0,0385 ha
	Fl.Nr. 1721/1	Nähe Emmeringer Straße, Gebäude- und Freifläche	zu 0,0325 ha

Erste Abteilung (Eigentümer):

Amtsgericht Fürstenfeldbruck		Band 14	Blatt 6040	Erste Abteilung	Einlagebogen 1
Grundbuch von		Sicherung			
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		
1 a	[REDACTED] zu 1/2	1	zu 1 a: Auflassung vom 4.3.1982; zu 1 b I: Erbanteilsübertragungen vom 4.3.1982 und 15.3.1982; eingetragen am 18.5.1982.		
b I	[REDACTED], derselbe wie 1 a.				
II	[REDACTED] in Erbengemeinschaft zu 1/2				
III	Anstelle von b II: [REDACTED]	1	Erbschein vom 10.07.1967 Az: VI 386/67 Nachlaßgericht; eingetragen am 29.01.2010.		
IV	[REDACTED], geb. am [REDACTED]				
V	[REDACTED], geb. am [REDACTED]				
VI	[REDACTED], geb. am [REDACTED] in Erbengemeinschaft				
VII	Anstelle von b III: [REDACTED], geb. [REDACTED]	1	Erbschein vom 23.10.2003 Az: VI 0448/02 Nachlaßgericht; eingetragen am 29.01.2010.		
VIII	[REDACTED], geb. am [REDACTED]				
IX	[REDACTED], geb. am [REDACTED]				
X	[REDACTED], geb. am [REDACTED]				
XI	[REDACTED], geb. am [REDACTED]				
XII	[REDACTED], geb. am [REDACTED]				
XIII	[REDACTED], geb. am [REDACTED] in Erbengemeinschaft				
XIV	Anstelle von b VII-IX, XI-XII: [REDACTED], geb. am [REDACTED]	1	Erbanteilsübertragung vom 05.04.2005; eingetragen am 29.01.2010.		

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch von Olching

Band 149
Blatt

60 40

Erste Abteilung

Einlegebogen
R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1XV	Anstelle von 1a: [REDACTED], geb. am [REDACTED] - zu 1/2 -	2	zu 1XV: Notarielles Testament vom 21.05.2013 und Eröffnungsniederschrift vom 14.12.2022 (4 VI 2456/22 Amtsgericht Fürstenfeldbruck); eingetragen am 08.02.2023. [REDACTED]
1XVI	Anstelle von 1bI: [REDACTED], geb. am [REDACTED]	2	zu 1XVI: Notarielles Testament vom 21.05.2013 und Eröffnungsniederschrift vom 14.12.2022 (4 VI 2456/22 Amtsgericht Fürstenfeldbruck); eingetragen am 08.02.2023. [REDACTED]

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch von Olching

Band 149
Blatt

60 40

Zweite Abteilung

Einlegebogen
R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1 Abt. I 1 a	Nießbrauch für [REDACTED], geb. [REDACTED], geb. [REDACTED], [REDACTED]; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 4. // 1962; eingetragen am 18.5.1982. [REDACTED]
2	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 9/2018); eingetragen am 20.04.2018. [REDACTED]
3	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 322/23); eingetragen am 17.01.2024. [REDACTED]

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstück

Bei dem zusammengesetzten Grundstück Fl.Nrn. 1721, 1721/1, Gemarkung Olching, mit einem Ausmaß von 710 m², handelt es sich um ein Eckgrundstück, unmittelbar im Kreuzungsbereich der Straße Am Vogelherd im Norden / Emmeringer Straße im Osten. Das Grundstück hat langgezogene Keilform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 36 m x 19 m und ist nordost-/südwestgerichtet. Die Straßenfront beträgt an der Straße Am Vogelherd im Norden ca. 12 m und an der Emmeringer Straße im Osten ca. 23 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Als Einfriedung dient entlang der Straße Am Vogelherd/Emmeringer Straße ein ca. 1,0 m hoher Holzlattenzaun, angeschlagen an Betonsäulen, sowie nach Nord- bzw. Südwesten die aufstehende Bebauung bzw., soweit erkennbar, ein ca. 1,8 m hoher Holzschuttschutzzaun. Teilweise sind entlang der Grundstücksgrenzen zudem ca. 2,0 m hohe Hecken gepflanzt. Zugang und Zufahrt erfolgen über manuell bedienbare Holz- bzw. Metalltore, angeschlagen an Mauerscheiben (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Erschließungsflächen sind mit Asphalt, Betonestrich, Betonformsteinen sowie vor dem Garagenanbau mit verzinkten Metallgittern versiegelt (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Nordöstlich des Wohnhauses ist eine Einzelgarage unter Pultdach und an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ein Gartenhaus von untergeordneter Bedeutung aufstehend (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die übrigen unbebauten Flächen sind, soweit erkennbar, als Rasen mit einzelnen Büschen gestaltet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden relativ einfach bis durchschnittlich, teils seit längerem nicht mehr regelmäßig gepflegten (Fl.Nr. 1721) Eindruck (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen auftragsgemäß nicht vorgenommen; derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten. Nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

Wie bereits vorne erwähnt, handelt es sich bei dem gegenständlichen Grundstück Fl.Nrn. 1721, 1721/1, Gemarkung Olching, um ein Eckgrundstück, unmittelbar im Kreuzungsbereich Am Vogelherd im Norden / Emmeringer Straße im Osten. Zugang und Zufahrt erfolgen über die Emmeringer Straße von Südosten (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Während die Emmeringer Straße von der Fürstenfeldbrucker Straße/Zugspitzstraße im Norden in südliche Richtung führt und in ihrem weiteren Verlauf bis nach Emmerring im Südwesten reicht, wobei die Durchfahrt im gegenständlichen Bereich lediglich für Anlieger sowie für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist, verbindet die Straße Am Vogelherd die Zugspitzstraße im Osten mit der St 2345 (Fürstenfeldbrucker Straße) im Westen (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Bei beiden Straßen mit einer Breite von jeweils ca. 7 m handelt es sich um asphaltierte, kaum befahrene Nebenstraßen in einer Tempo-30-Zone, die zur Erschließung des Quartiers dienen. Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Gehwege sind nicht angelegt. Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind eingeschränkt gegeben (s. Stadtplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt nach Angabe über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das/die Grundstück/e als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist/sind.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Der Bereich, zu dem das zusammengesetzte Grundstück Fl.Nrn. 1721, 1721/1, Gemarkung Olching, gehört, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Olching als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Es liegt für diesen Bereich kein Bebauungsplan vor.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist gemäß § 34 BauGB als Bauland einzustufen.

§ 34 (1) BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

„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.“

Ergänzend sind die örtlichen GemeinDESatzungen, wie z. B. die Begrünungs-, Einfriedungs-, Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung sowie die Baumschutzverordnung, zu beachten.

Das Grundstück ist mit einem älteren Doppelhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss samt Nebengebäuden bebaut. Der bauliche Nutzungsgrad (realisierte Geschossflächenzahl GFZ_{real}) für den Bestand wurde überschlägig aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial ermittelt mit:

ca. 215 m^2 Geschossfläche / 710 m^2 Grundstücksfläche = rd. 0,36
(s. Technische Daten i. d. Anlage).

Das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ist mit der aufstehenden, sowohl technisch als auch wirtschaftlich verbrauchten Bebauung nicht voll ausgeschöpft. Die Bebaubarkeit des Grundstücks z. B. mit einem Dreispänner könnte, bezogen auf die umliegende Nachbarbebauung und den Bauraum, wesentlich verdichtet werden. Das 710 m^2 große Grundstück verfügt somit über eine erhebliche Baurechtsreserve. Im Falle des Abbruchs des Bestandes und der Neubebauung des Grundstücks wäre unter Einhaltung der Abstandsflächen die Errichtung eines Baukörpers mit zwei Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoss) sowie ausgebautem Dachgeschoss (als Nicht-vollgeschoss) denkbar. Ausgehend von dieser Annahme ergibt sich somit der baurechtlich maximal zulässige Nutzungsgrad (wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ) für das Grundstück mit ca. 0,80

Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Anmerkung:

Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden

nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen – ebenfalls abweichend von der BauNVO – als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Hinweis:

Die in diesem Gutachten unterstellte baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks (WGFZ) stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Gutachter, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Das zulässige Nutzungsmaß ist auch mit abhängig vom planerischen Geschick des Architekten und der Auslegung der planungsrechtlichen Vorschriften. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der maximal möglichen Grundstücksbebauung kann nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung erhalten werden. Dies wird im vorliegenden Fall ausdrücklich empfohlen! Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre eine entsprechende Modifizierung der Wertermittlung erforderlich!

2.6 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen und Angaben bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Ergänzend hierzu wird insbesondere auf die Planunterlagen sowie die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Allgemeines

Nach Angabe wurde das Flurstück 1721 ca. 1933 mit einem teilunterkellerten Einfamilienhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss sowie darüber liegendem Spitzboden unter Satteldach mit First in Nordost-/Südwestausrichtung bebaut. Ca. 1950 erfolgte auf Flurstück 1721/1 kommun an das bestehende Gebäude die Errichtung eines vollunterkellerten, erdgeschossigen Wohnhauses und ca. 1961 dessen Aufstockung/Dachgeschossausbau mit darüber liegendem Spitzboden unter Satteldach mit First in Nordost-/Südwestausrichtung (s. Lageplan i. d. Anlage).

Ca. 1955 wurden an kommun der Westecke des ca. 1950 nachträglich erstellten Gebäudes ein nichtunterkellertes Garagenanbau unter Pultdach sowie an der Südecke des Grundstücks eine ebenfalls nichtunterkellerte, erdgeschossige Werkstatt mit darüber liegendem Spitzboden unter Satteldach mit First in Nordwest-/Südostausrichtung errichtet (s. Lageplan i. d. Anlage).

Die Einzelgarage, die im nordöstlichen Grundstücksbereich situiert ist, wurde ca. 1993 nachträglich errichtet (s. Lageplan i. d. Anlage).

2.6.1 Wohnhaus auf Flurstück 1721

Bauwerks- und Ausstattungsbeschreibung

Baujahr:	Ca. 1933
Teilmodernisierung:	Ca. 1960
Fundamente:	Vermutlich Betonstreifen nach statischen Erfordernissen
Kellerumfassungen:	N. A. Beton nach statischen Erfordernissen
Geschosswände:	N. A. Ziegel, ca. 30 cm stark, nach Statik
Innenwände:	N. A. Ziegel nach statischen Erfordernissen in verschiedenen Wandstärken
Geschossdecken:	<u>KG/EG</u> : Beton nach statischen Erfordernissen <u>Sonst</u> : Holzbalken nach statischen Erfordernissen
Dach:	N. A. wärmegeämmter Holzdachstuhl als Satteldach mit Biberschwanzeindeckung und ca. 50° Dachneigung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech mit Anstrich
Fassade:	Asbestzementplattenverkleidet
Eingang:	Drei natursteingeflieste Stufen über Geländeniveau liegendes, eloxiertes Leichtmetallelement mit Drahtglasfüllung
Fenster:	Überwiegend lackierte Holzkastenfenster mit Einfachverglasung, Metallbeschlägen, Holzfensterbänken
Innentüren:	Folienbeklebte Türen mit Messingbeschlägen

Treppenläufe:	<u>KG/EG</u> : freitragende Holztreppe ohne Geländer <u>EG/DG</u> : Holztreppe mit Holzhandlauf <u>DG/Spitzboden</u> : Holzleiter
Wände:	<u>KG</u> : Rauputz mit Anstrich <u>Sonst</u> : überwiegend tapeziert
Decken/Dachschrägen:	<u>KG</u> : Sichtbeton mit Anstrich <u>Sonst</u> : überwiegend raufasertapeziert mit Anstrich bzw. teils mit Holzpaneelbrettern verkleidet
Böden:	<u>KG</u> : Betonestrich <u>Sonst</u> : PVC- bzw. Textilbelag
Sanitärausstattung:	Bad (mit Fenster; Erneuerung geschätzt ca. 1960): Boden: mosaikgefliest; Wände: auf ca. 1,6 m hoch keramikgefliest; übrige Wand- und Deckenflächen: tapeziert; keramisches Waschbecken, Einbau-Stahlbadewanne, Armaturen als Einhebelmischer; Elektro-Heizstrahler
Elektroinstallation:	Überwiegend unter Putz, n. A. ca. 1980 modernisiert; Anzahl der Schalter/Steckdosen dem Modernisierungsjahr entsprechend
Beheizung d. Räume:	<u>EG</u> : Elektronachtspeicheröfen; <u>übrige</u> Räume unbeheizt
Warmwasser:	Dezentral über Elektroboiler
Anschlüsse:	Elektro, Wasser, Kanal, Telefon

Anmerkung:

Der Spitzboden war nicht zugänglich und konnte nicht besichtigt werden.

Energieausweis

Die aufstehende Bebauung wurde Anfang der 30er Jahre des vergangenen Jahrhunderts in damals üblicher Massivbauweise errichtet. Zu diesem Zeitpunkt waren die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz noch nicht an den heutigen Maßstäben bzw. dem Standard ab den 1990er Jahren orientiert. Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht in Vorlage gebracht.

Wohn- und Nutzungsfläche

Entsprechend dem im Zuge der Vorgutachtenerstattung im Stadtbauamt Olching beschafften Planmaterial ergibt sich die bewertungstechnische Wohn- bzw. Nutzungsfläche mit ca. 70 m² bzw. 54 m². (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung

Hierzu wird auf das in der Anlage beigelegte Planmaterial verwiesen.

Bau-, Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Das ursprünglich Anfang der 30er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtete und nach Angabe in den 1960er Jahren teilmodernisierte Einfamilienhaus stellt sich im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit in einem insgesamt dem Baujahr entsprechenden, unterdurchschnittlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Modernisierungen wurden offensichtlich kaum durchgeführt. Die vorhandene Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1960er Jahre und ist als einfach, wirtschaftlich überaltert und nicht mehr den Ansprüchen an modernen Wohnkomfort und heutigen Zeitgeschmack genügend zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand wird als stark abgelehnt und seit längerem nicht mehr regelmäßig gepflegt empfunden. Es ist ein erheblicher Instandhaltungs-/Modernisierungsschub gegeben. Nach Angabe stand das Kellergeschoss des Gebäudes aufgrund der diesjährigen Starkwasserereignisse unter Wasser und war zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme noch nicht vollständig ausgetrocknet. Für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung und zur Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards ist nach Auffassung des Unterzeichners eine durchgreifende (energetische) Sanierung bzw. Modernisierung nahezu aller Bauteile mit entsprechend hohen, nicht exakt bezifferbaren Kosten, deren wirtschaftliche Rentabilität genauestens zu prüfen ist, zwingend erforderlich.

2.6.2 Einzelgarage/Carport auf Flurstück 1721

Baujahr:	Ca. um 1990
Art:	Holzkonstruktion unter Pultdach
Fundamente:	Vermutlich Betonstreifen nach statischen Erfordernissen
Boden:	Gartenplattengepflastert
Tore:	Holztore, manuell bedienbar
Anschlüsse:	N. A. Elektro

Unterhaltungszustand

Angaben über Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

2.6.3 Wohnhaus auf Flurstück 1721/1

Bauwerks- und Ausstattungsbeschreibung

Baujahr:	Ca. 1950
Aufstockung:	Ca. 1961
Fundamente:	Vermutlich Betonstreifen nach statischen Erfordernissen
Kellerumfassungen:	N. A. Beton nach statischen Erfordernissen
Geschosswände:	N. A. Ziegel, ca. 30 cm stark, nach Statik
Innenwände:	N. A. überwiegend Ziegel nach statischen Erfordernissen in verschiedenen Wandstärken
Geschossdecken:	<u>KG/EG</u> : Beton nach statischen Erfordernissen <u>Sonst</u> : Holzbalken nach statischen Erfordernissen
Dach:	N. A. wärmegeämmter Holzdachstuhl als Satteldach mit Biberschwanzeindeckung und ca. 50° Dachneigung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech mit Anstrich
Fassade:	Verputzt mit Anstrich bzw. asbestzementplattenverkleidet
Eingang:	Gebäudeüberdachtes, drei betonierte Stufen über Geländeneiveau liegendes, lasiertes Holzelement mit Glasfüllung
Fenster:	Überwiegend lackierte Holzfenster mit Einscheiben-Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen, manuell bedienbaren PVC-Rollläden und Marmorfensterbänken
Innentüren:	Überwiegend holzfurnierte Türen, teilweise mit Glasfüllung, mit Leichtmetallbeschlägen
Treppenläufe:	<u>KG/EG</u> : Betontreppe, Tritt-/Setzstufen keramikgefliest, ohne Geländer <u>EG/DG</u> : Holztreppe mit Holzhandlauf <u>DG/Spitzboden</u> : Holz-Einschubtreppe
Wände:	<u>KG</u> : Rauputz mit Anstrich <u>Sonst</u> : überwiegend verputzt bzw. raufasertapeziert, jeweils mit Anstrich
Decken/Dachschrägen:	<u>KG</u> : Sichtbeton mit Anstrich <u>Sonst</u> : überwiegend holzverkleidet, teils Einbauleuchten, bzw. teils raufasertapeziert mit Anstrich
Böden:	<u>KG</u> : Betonestrich <u>EG</u> : Keramikgefliest, Holzdielen bzw. Laminat <u>DG</u> : Laminat
Sanitärausstattung:	Bad/WC (mit Fenster), n. A. Erneuerung ca. 2010: Boden: marmorgefliest; Wände: raumhoch keramikgefliest, Bordüre umlaufend; Decke: Trockenputz mit Anstrich, Einbauleuchten; keramisches Waschbecken, Einbau-Kunststoffbadewanne, Armaturen als Einhebelmischer, Stand-WC mit Druckspüler
Elektroinstallation:	Überwiegend unter Putz, Anzahl der Schalter/Steckdosen der Baualtersklasse entsprechend

Heizung/Warmwasser: Ölheizung (Baujahr: 1998, Nennwärmeleistung 18 kW) mit zentraler Warmwasserbereitung; drei Öltanks mit jeweils ca. 1.000 l Fassungsvermögen

Beheizung d. Räume: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen sowie teils Holz Einzelöfen

Warmwasser: Dezentral über Elektroboiler

Anschlüsse: Elektro, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel

Anmerkung:

Der Spitzboden war nicht zugänglich und wurde nicht besichtigt.

Energieausweis

Die aufstehende Bebauung wurde Anfang der 1950er des vergangenen Jahrhunderts in damals üblicher Massivbauweise errichtet. Zu diesem Zeitpunkt waren die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz noch nicht an den heutigen Maßstäben bzw. dem Standard ab den 1990er Jahren orientiert. Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht in Vorlage gebracht.

Wohn- und Nutzungsfläche

Entsprechend dem im Zuge der Vorgutachtenerstattung im Stadtbauamt Olching beschafften Planmaterial ergibt sich die bewertungstechnische Wohn- bzw. Nutzungsfläche mit jeweils ca. 100 m². (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung

Hierzu wird auf das in der Anlage beigefügte Planmaterial verwiesen.

Bau-, Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die ca. 1950 errichtete, ca. Anfang der 60er Jahre erweiterte und sukzessive modernisierte Doppelhaushälfte stellt sich im Wesentlichen im Stil ihrer Erbauungszeit in einem insgesamt dem Baujahr entsprechenden, relativ durchschnittlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Einzelne Modernisierungen (Bad/WC, Böden, Heizung, Wand- und Deckenbekleidungen, Türen) wurden zwar durchgeführt, dennoch ist ein erheblicher Instandhaltungs-/Modernisierungstau gegeben. Die vorhandene Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1990er Jahre und ist als einfach bis durchschnittlich, teils abgewohnt zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit teils erheblichen Abnutzungs- und Gebraucherserscheinungen, wird als einfach bis durch-

schnittlich gepflegt empfunden. Nach Angabe müssen die vorhandenen Holzeinzelöfen bis zum 01.01.2025 mit entsprechenden Feinstaubfiltern nachgerüstet werden; andernfalls dürfen sie nicht mehr betrieben werden. Nach Angabe stand das Kellergeschoss des Gebäudes aufgrund der diesjährigen Starkwasserereignisse unter Wasser und war zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme noch nicht vollständig ausgetrocknet. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht. Für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung und zur Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards ist nach Auffassung des Unterzeichners eine durchgreifende (energetische) Sanierung bzw. Modernisierung nahezu aller Bauteile mit entsprechend hohen, nicht exakt bezifferbaren Kosten, deren wirtschaftliche Rentabilität genauestens zu prüfen ist, zwingend erforderlich.

2.6.4 Garagenanbau auf Flurstück 1721/1

Bauwerks- und Ausstattungsbeschreibung

Baujahr:	N. A. ca. 1955
Fundamente:	Vermutlich Betonstreifen nach statischen Erfordernissen
Außenwände:	Vermutlich Ziegel o. ä., ca. 25 cm stark, nach Statik
Innenwände:	Vermutlich Ziegel o. ä., ca. 15 cm stark
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalken nach statischen Erfordernissen
Dach:	Pultdach, vermutlich mit Blecheindeckung
Fassade:	Nicht wärmegeklämmt, verputzt mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Tore:	Holztore, manuell bedienbar
Böden:	Betonestrich
Elektroinstallation:	Überwiegend auf Putz
Anschlüsse:	N. A. Elektro, Warmwasser/Heizung

Anmerkung:

Es konnten lediglich die beiden Garagen im Erdgeschoss in Augenschein genommen werden. Die übrigen Räume waren nicht zugänglich und wurden nicht besichtigt.

Nutzungsfläche

Entsprechend dem im Zuge der Vorgutachtenerstattung im Stadtbauamt Olching beschafften Planmaterial ergibt sich die bewertungstechnische Nutzungsfläche mit ca. 60 m² (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung

Hierzu wird auf das in der Anlage beigefügte Planmaterial verwiesen.

Bau- und Unterhaltungszustand

Der ca. Mitte der 50er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtete Garagenanbau stellt sich im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit in einem, soweit von außen erkennbar, insgesamt wirtschaftlich verbrauchten, sehr einfach gepflegten Allgemein- und Unterhaltungszustand dar. Modernisierungen/Renovierungen wurden nach Angabe nicht durchgeführt (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

2.6.5 Werkstatt auf Flurstück 1721/1

Bauwerks- und Ausstattungsbeschreibung

Baujahr:	N. A. ca. 1955
Fundamente:	Betonstreifen nach statischen Erfordernissen
Außen-/Innenwände:	Vermutlich Ziegel o. ä., ca. 15 cm stark, nach Statik
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalken nach statischen Erfordernissen
Dach:	Holzdachstuhl als Satteldach mit Betonpfanneneindeckung und ca. 50° Dachneigung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech mit Anstrich
Fassade:	Nicht wärmegeklämmt, verputzt mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Tore:	Holztor, manuell bedienbar
Böden:	Betonestrich
Elektroinstallation:	Überwiegend auf Putz
Anschlüsse:	N. A. Elektro, Warmwasser/Heizung

Nutzungsfläche

Entsprechend dem im Zuge der Vorgutachtenerstattung im Stadtbauamt Olching beschafften Planmaterial ergibt sich die bewertungstechnische Nutzungsfläche mit ca. 60 m² (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung

Hierzu wird auf das in der Anlage beigefügte Planmaterial verwiesen.

Bau- und Unterhaltungszustand

Die Mitte der 50er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtete Werkstatt stellt sich im Wesentlichen im Stil ihrer Erbauungszeit in einem insgesamt dem Baujahr

entsprechenden durchschnittlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Einzelne Modernisierungen, wie z. B. die Erneuerung der Dacheindeckung, einzelner Fenster und der Eingangstüre wurden nach Angabe durchgeführt. Der Unterhaltungszustand wird entsprechend der Nutzung als Werkstatt als durchschnittlich gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Nutzung:

Die auf dem Flurstück 1721, Gemarkung Olching, aufstehende Doppelhaushälfte nebst Nebengebäuden ist nach Angabe seit dem Frühjahr 2020 unbewohnt und war zum Stichtag nicht fremdvermietet.

Die auf dem Flurstück 1721/1, Gemarkung Olching, aufstehenden Gebäude waren nach Angabe ebenfalls nicht fremdvermietet und wurden zum Stichtag von einem der Miteigentümer, Herrn *.* , selbst genutzt.

2.8 Marktentwicklung

Laut dem zuletzt Ende 2024 veröffentlichten Geschäftsstellenbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck erstreckte sich der Schwerpunkt des Marktgeschehens, bezogen auf die drei Teilmärkte (unbebaute bzw. bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentumsobjekte), im Wesentlichen auf die Städte Fürstenfeldbruck, Germering, Olching und Puchheim sowie auf die Gemeinden Gröbenzell und Maisach. Dabei ist die Anzahl aller beurkundeten Kaufverträge im Berichtsjahr [2023] um rd. 10% gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Mit Blick auf die drei Teilmärkte verzeichnete der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr den größten Rückgang von rd. -25%, gefolgt vom Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit rd. -13% und dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit rd. -4%. Im Marktsegment der bebauten Grundstücke wurde das Marktgeschehen 2023 im Landkreis hinsichtlich der Gebäudearten von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften, gefolgt von Reihenmittel- und -endhäusern geprägt; Mehrfamilienhäuser waren nach wie vor nur sehr gering vertreten.

Der gesamte Geldumsatz aller drei Grundstücksteilmärkte sank im Berichtsjahr unter die Einmilliardengrenze auf eine Gesamtsumme von rd. 782 Millionen Euro. Dies entspricht einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr [2022] von rd. -26%. Bezogen auf die einzelnen Teilmärkte ergaben sich folgende Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr:

- o Unbebaute Grundstücke, rd. -45%
- o Bebaute Grundstücke, rd. -24%
- o Wohnungs- und Teileigentumsobjekte, rd. -20%

Die Transaktionszahlen spiegeln eine, seit Mitte des Jahres 2022, sich bis ins Jahr 2023 fortsetzende, weiterhin sinkende Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt wider. Die rückläufige Nachfrage führte zu einem etwas höheren Angebot und sinkenden Preisen.

Quelle: Geschäftsstellenbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Fürstentum Lippe

Der Landkreis Fürstenfeldbruck bildet zusammen mit dem Landkreis München einen Großteil des Umlandes der Metropolregion München, die zu den am stärksten wachsenden und prosperierenden Regionen zählt, wobei er sich in zwei Teilsegmente teilt: Während insbesondere der östliche Bereich des Landkreises, in dem das gegenständliche Bewertungsobjekt gelegen ist, traditionell unter großem Nachfrage- druck bei gleichzeitig geringem Angebot steht, entwickelten sich die Preise im eher ländlich geprägten westlichen Bereich weitgehend moderat. Eine Vielzahl von Städ- ten und Gemeinden gelten als bevorzugte Wohnlage im Ballungsraum. Besondere Lagevorteile sind hierbei die Nähe zur Landeshauptstadt, die Einbindung in das S- Bahn-Netz und die vielfach landschaftlich reizvolle Umgebung sowie zudem die gute überregionale Anbindung für den Individualverkehr. Die hohe Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort, Ausweicheffekte angesichts des mangelnden oder sehr hochpreisigen Angebots in München und Niedrigzinsen haben seit geraumer Zeit für eine enorme Nachfrage nach Wohnraum im Münchner Speckgürtel gesorgt. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zu- dem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell an- steigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwi- schenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit

einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, grundlegend geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 mehr als verdreifacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegesischer Auseinandersetzungen. Laut Pressemitteilung vom 16.12.2024 wurden vom IVD Süd (Immobilienverband Deutschland Süd) im laufenden Jahr 2024 im Kaufsegment sowohl in der bayerischen Landeshauptstadt München als auch im Münchner Umland jeweils knapp 20.000 Immobilienangebote ermittelt. Für die Stadt München entspricht dies gegenüber 2021, also dem Jahr vor der Zinswende, einem deutlichen Plus von 38%; im Münchner Umland, wo die Nachfrage traditionell zumindest etwas geringer als in der Landeshauptstadt ist, hat sich das Objektangebot sogar verdoppelt (+100%). Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Zwischenzeitlich wurde dieser Negativtrend allmählich durchbrochen; in einem wieder etwas besseren und stabileren Finanzierungsumfeld stellt sich die Nachfrage wieder spürbar stärker dar. Auch haben sich die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern sukzessive soweit angeglichen, dass letztendlich auch wieder mehr Immobilien den Eigentümer wechseln. Insgesamt konzentriert sich diese Nachfrage jedoch sehr stark auf gute, energetisch hochwertige Bestandsimmobilien. Für – in Relation hierzu – meist sehr teure Neubauobjekte findet sich hingegen weiterhin nur ein sehr kleiner Kreis an Interessenten. Das Objektangebot im Münchner Umland ist im laufenden Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr, unter anderem angesichts erster positiver Nachfrage-Impulse, nicht weiter angewachsen (+/-0%; Durchschnitt über alle untersuchten Umland-Landkreise). Dagegen wurden in der Landeshauptstadt -8% weniger Wohnimmobilien zum Kauf angeboten als 2023.

2.9 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine durchschnittliche, durch den Individualverkehr auf der (Luftlinie) rd. 0,1 km nördlich bzw. westlich entfernten Fürstenfeldbrucker Straße (St 2345) tageszeitlich unterschiedlich immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse am südwestlichen Bebauungsrand von Olching mit durchschnittlicher verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennah- bzw. Individualverkehr an die Landeshauptstadt München und die umliegenden Nachbargemeinden handelt.

Das aus den Flurstücken 1721 und 1721/1, Gemarkung Olching, zusammengesetzte, laut Grundbuch 710 m² große, in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gelegene Eckgrundstück verfügt über einen langgezogenen keilförmigen Zuschnitt und ist nordost-/südwestgerichtet. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ist mit der aufstehenden, sowohl technisch als auch wirtschaftlich verbrauchten Bebauung nicht voll ausgeschöpft; das Grundstück verfügt über eine erhebliche Baurechtsreserve. Im Falle des Abbruchs des Bestandes und der Neubebauung des Grundstücks wäre eine wesentliche Verdichtung des Bauraums, bezogen auf die umliegende Nachbarbebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,80, denkbar. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der maximal möglichen Grundstücksbebauung kann jedoch nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Dies wird im hier gegebenen Fall ausdrücklich empfohlen!

Nach Angabe wurde das auf dem Flurstück 1721 aufstehende Wohnhaus Anfang der 1930er Jahre unter Verwendung damals üblicher Baumaterialien überwiegend in Eigenregie errichtet und zuletzt in den 1960er Jahren teilmodernisiert. Das ursprüngliche Alter der Gebäude beträgt zum Stichtag ca. 91 Jahre. Das Gebäude stellt sich im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit in einem insgesamt dem Baujahr entsprechenden, unterdurchschnittlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; ein Energieausweis wurde nicht in Vorlage gebracht. Modernisierungen wurden offensichtlich kaum durchgeführt; die vorhandene Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1960er Jahre und ist als einfach, wirtschaftlich überaltert und nicht mehr den Ansprüchen an modernen Wohn-

komfort und heutigen Zeitgeschmack genügend zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand wird als abgewohnt und seit längerem nicht mehr regelmäßig gepflegt empfunden. Es ist ein erheblicher Instandhaltungs-/Modernisierungstau gegeben. Nach Angabe stand das Kellergeschoss des Gebäudes aufgrund der diesjährigen Starkwasserereignisse unter Wasser und war zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme noch nicht vollständig ausgetrocknet. Für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung und zur Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards ist nach Auffassung des Unterzeichners eine durchgreifende (energetische) Sanierung bzw. Modernisierung nahezu aller Bauteile mit entsprechend hohen, nicht exakt bezifferbaren Kosten, deren wirtschaftliche Rentabilität genauestens zu prüfen ist, zwingend erforderlich.

Die nach Angabe auf dem Flurstück 1721/1 ca. 1950 errichtete, ca. Anfang der 1960er Jahre erweiterte und sukzessive modernisierte Doppelhaushälfte stellt sich im Wesentlichen im Stil ihrer Erbauungszeit in einem insgesamt dem Baujahr entsprechenden, relativ durchschnittlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Einzelne Modernisierungen wurden zwar durchgeführt, dennoch ist ein erheblicher Instandhaltungs-/Modernisierungstau gegeben. Die vorhandene Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1990er Jahre und ist als einfach bis durchschnittlich, teils abgewohnt zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit teils erheblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird als einfach bis durchschnittlich gepflegt empfunden. Die vorhandenen Holzeinzelföfen sind bis zum 01.01.2025 mit entsprechenden Feinstaubfiltern nachzurüsten, andernfalls dürfen sie nicht mehr betrieben werden. Nach Angabe stand das Kellergeschoss des Gebäudes aufgrund der diesjährigen Starkwasserereignisse unter Wasser und war zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme noch nicht vollständig ausgetrocknet. Für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung und zur Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards ist nach Auffassung des Unterzeichners eine durchgreifende (energetische) Sanierung bzw. Modernisierung nahezu aller Bauteile mit entsprechend hohen, nicht exakt bezifferbaren Kosten, deren wirtschaftliche Rentabilität genauestens zu prüfen ist, zwingend erforderlich.

Die übrigen auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude sind von untergeordneter Bedeutung.

Im Hinblick auf die vorhandene Baurechtsreserve wird bei der nachfolgenden Wertermittlung zum Stichtag vom alsbaldigen Abbruch der aufstehenden, wirtschaftlich weitgehend verbrauchten Bebauung ausgegangen.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, generell als gut, aufgrund der besonderen Marktsituation zum Stichtag gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

Digitale Fassung

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. 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 Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert 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.“

Im hier gegebenen Fall stellt die aufstehende Bebauung insbesondere aufgrund ihrer wirtschaftlichen Überalterung für das höherwertig bebaubare Grundstück eine Belastung dar. Wegen der, wie unter „2.5 Bauplanungsrechtliche Situation“ dargestellt, vorhandenen Baurechtsreserve wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **Liquidationswertverfahren** bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch der Gebäude durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen die bestehende Bebauung wirtschaftlich überaltert ist und/oder in einem Missverhältnis zur Wertigkeit des Bodens steht bzw. die Freilegung nach den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarktes marktüblich ist (s. § 43 i. V. m. § 8 (3) 2 ImmoWertV).

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Wertermittlungsstichtag:

17.12.2024

Zusammengesetztes Grundstück:

Fl.Nr. 1721, Gemarkung Olching:			385 m ²
Fl.Nr. 1721/1, Gemarkung Olching:			325 m ²
Gesamtgröße			710 m ²
Bebaute Grundfläche (GR):		ca.	215 m ²
Realisierte Grundflächenzahl (GRZ):	215 m ² / 710 m ²	rd.	0,30
Realisierte Geschossfläche (GF _{real}):		ca.	253 m ²
Realisierte Geschossflächenzahl (GFZ _{real}):	253 m ² / 710 m ²	rd.	0,36
<u>Unterstellte</u> , wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):		ca.	0,80

Aufstehende Bebauung:

Gebäude auf Fl.Nr. 1721, Gemarkung Olching:

Wohnhaus:

Baujahr (n. Angabe):		ca.	1933
Teilmodernisierung n. Angabe:		ca.	1960
Rechnerisches Ø Baujahr des Gebäudes:	(1933 + 1960) / 2	rd.	1947
Rechnerisches Ø Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1947	ca.	77 Jahre
Übliche Ø Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) aufgrund des Bauzustandes, dem angenommenen höheren Baurecht sowie den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts:		rd.	0 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		ca.	178 m ²
Wohnfläche (WF):		ca.	70 m ²
Nutzungsfläche (NUF):		ca.	54 m ²

Garage/Carport:

Baujahr (n. Angabe):		ca.	1993
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1993	ca.	31 Jahre
Übliche Ø Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	70 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND):	70 Jahre - 31 Jahre	ca.	39 Jahre

Brutto-Rauminhalt (BRI) der aufstehenden Bebauung:		rd.	440 m ³
--	--	-----	--------------------

Gebäude auf Fl.Nr. 1721/1, Gemarkung Olching:

Wohnhaus:

Baujahr (n. Angabe):		ca.	1950
Dachgeschossausbau:		ca.	1961
Rechnerisches Ø Baujahr des Gebäudes:	(1950 + 1961) / 2	rd.	1956
Rechnerisches Ø Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1956	ca.	68 Jahre
Übliche Ø Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) aufgrund des Bauzustandes, dem angenommenen höheren Baurecht sowie den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts:		rd.	0 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		ca.	253 m ²
Wohnfläche (WF):		ca.	101 m ²
Nutzungsfläche (NUF):		ca.	99 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI):		rd.	520 m ³

Garagenanbau:

Baujahr (n. Angabe):		ca.	1955
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1955	ca.	69 Jahre
Übliche Ø Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) aufgrund des Bauzustandes, dem angenommenen höheren Baurecht sowie den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts:		rd.	0 Jahre
Nutzungsfläche (NUF):		ca.	61 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI):		rd.	130 m ³

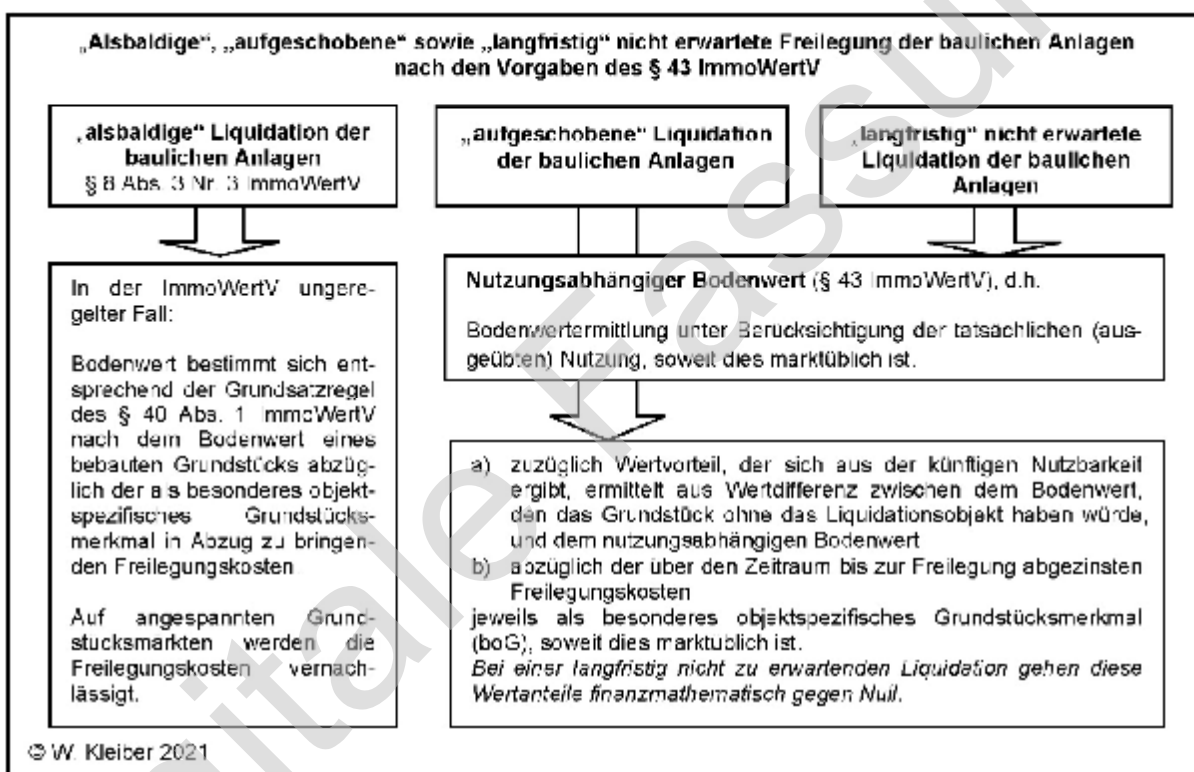
Werkstatt:

Baujahr (n. Angabe):		ca.	1955
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1955	ca.	69 Jahre
Übliche Ø Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) aufgrund des Bauzustandes, dem angenommenen höheren Baurecht sowie den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts:		rd.	0 Jahre
Nutzungsfläche (NUF):		ca.	58 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI):		rd.	130 m ³

4.0 Liquidationswert des Grundstücks

4.1 Vorbemerkung/Erläuterung

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **Liquidationswertverfahren** bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch der Gebäude durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen die bestehende Bebauung wirtschaftlich überaltert ist und/oder in einem Missverhältnis zur Wertigkeit des Bodens steht bzw. die Freilegung nach den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarktes marktüblich ist.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-)Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonsthin (z. B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist oder wenn der Wert des unbebauten, frei beplanbaren Grundstücks abzüglich der Freilegungskosten für die aufstehende Bebauung größer ist als der Wert des bebauten Grundstücks. Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt ansonsten eine „Belastung“ des Bodenwerts dar.

Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird. Der sich daraus ergebende Vergleichswert ist nach Maßgabe des § 40 (1) ImmoWertV um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden, und der Zeitraum bis zur Freilegung zu berücksichtigen.

Die gewöhnlichen Kosten für den Abbruch der aufstehenden Bebauung belaufen sich üblicherweise auf einen Betrag in einer Spanne von ca. 40 €/m³ bis 60 €/m³ Brutto-Rauminhalt (BRI). Im hier gegebenen Fall werden die kalkulatorischen Abbruchkosten aufgrund der konventionellen Massivbauweise nach billigem sachverständigen Ermessen im mittleren Bereich der Spanne mit ca. 50 €/m³ frei geschätzt und vom ermittelten Bodenwert in Abzug gebracht und so der Wert des Grundstücks bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch der aufstehenden Bebauung zum Stichtag ermittelt.

Zudem ist ein pauschaler Risikoabschlag für eventuelle Unwägbarkeiten (Planungsrisiko, erhöhte Auflagen, wie z. B. Pflicht zur Ersatzbepflanzung oder Ausgleichszahlungen) in Höhe von frei geschätzt ca. 2% des Bodenwerts für das unbebaute Grundstück wertmindernd zu berücksichtigen.

Der Zeitraum bis zum tatsächlichen Abbruch der Bebauung bleibt bei dieser Betrachtungsweise wegen der ungewissen Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

4.2 Bodenwertableitung

Mittelbarer Preisvergleich:

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Fürstentum Fürstentum ergaben folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenrichtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen (W) im Bereich, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, zuletzt festgestellt zum 01.01.2024:

Olching (Süd) bei WGFZ 0,40 / 600 m² Grundstücksgröße

1.275 €/m²

Anmerkung:

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Immissionsbelastungen oder Erschließungszustand, erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Bei Umrechnung des Bodenrichtwerts (Richtwertgrundstück WGFZ 0,40 / 600 m²) mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,80 mittels der Umrechnungskoeffizienten (UKOE), wie sie der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt, errechnet sich als markt-/lageangepasster (modifizierter), objektspezifischer Richtwert für das fiktiv unbebaute Grundstück:

WGFZ-Anpassung:

UKOE Richtwertgrundstück bei WGFZ 0,40:	1,000	
UKOE Bewertungsgrundstück bei WGFZ ca. 0,80:	1,120	
Somit:		
$1.275 \text{ €/m}^2 / 1,000 \times 1,120 = \text{rd.}$		1.430 €/m ²

Flächenanpassung:

UKOE Richtwertgrundstück mit 600 m ²	1,000	
UKOE Bewertungsgrundstück bei rd. 710 m ²	0,999	
Somit:		
$1.430 \text{ €/m}^2 / 1,000 \times 0,999 = \text{rd.}$		1.415 €/m ²

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 11 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024. Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners wurden auch im ersten Halbjahr weiterhin Preisabschläge verzeichnet. Insofern wird im hier gegebenen Fall für die zeitliche Entwicklung nach billigem sachverständigen Ermessen ein Abschlag in Höhe von ca. -5% als marktgerecht erachtet:

$$1.415 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd.} \quad \quad \quad \mathbf{1.340 \text{ €/m}^2}$$

Das gegenständliche Bewertungsgrundstück ist am östlichen Rand der betreffenden Richtwertzone gelegen. Die Richtwertzone ist sehr großzügig gefasst. Nach Abwägung der positiven Lagemerkmale einerseits, wie z. B. Ortsrandlage, geringer Durchgangsverkehr, und der negativen objektspezifischen Merkmale, wie z. B. Lage im Überschwemmungsgebiet, Eckgrundstück, Immissionseinflüsse, Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Infrastruktur, andererseits, ist nach Auffassung des Unterzeichners diesbezüglich keine weitere Anpassung erforderlich.

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die folgenden Einzelkaufpreise für unbebaute, baureife Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen entnommen und hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Lage, Form, Größe und Ausrichtung** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die unterschiedlichen Wertkriterien sind durch entsprechende Zu- und Abschläge nach billigem sachverständigen Ermessen zu berücksichtigen. Somit ergibt sich:

Nr.	Verk.-Datum	Größe	WGfZ	Mögl. Nutz- art	Kauf- preis	RW Koeff. WGfZ	WGfZ- Vergl.- Koeff.	WGfZ- Bew.- Koeff.	m² Vergl.- Koeff.	m² Bew.- Koeff.	=	vorläufiger Boden- wert bei WGfZ 0,80	*Summe Zu-/Ab- schlag +/-	markt-/lage- angepasster vorläufiger Bodenwert (€/m²)
1	Feb 24	435 m²	o. A.	EMH	1.200 €/m²	1,000 /	1,000 x	1,120 /	1,000 /	1,015	=	1.364 €/m²	-14%	1.173 €/m²
2	Mrz 24	769 m²	0,62	EMH	1.300 €/m²	1,000 /	1,066 x	1,120 /	1,000 /	0,980	=	1.339 €/m²	-21%	1.058 €/m²
3	Mrz 24	540 m²	o. A.	EMH	1.481 €/m²	1,000 /	1,000 x	1,120 /	1,000 /	1,005	=	1.667 €/m²	-24%	1.267 €/m²
4	Apr 24	813 m²	o. A.	EMH	1.353 €/m²	1,000 /	1,000 x	1,120 /	1,000 /	0,980	=	1.485 €/m²	-23%	1.143 €/m²
5	Mai 24	719 m²	0,28	EMH	1.321 €/m²	1,000 /	0,970 x	1,120 /	1,000 /	0,980	=	1.510 €/m²	-30%	1.057 €/m²
6	Sep 24	438 m²	o. A.	DH	1.491 €/m²	1,000 /	1,000 x	1,120 /	1,000 /	1,015	=	1.695 €/m²	-21%	1.339 €/m²
7	Okt 24	837 m²	o. A.	EMH	1.673 €/m²	1,000 /	1,000 x	1,120 /	1,000 /	0,980	=	1.836 €/m²	-6%	1.726 €/m²
Im Mittel, rd. 650 m² 0,45					1.400 €/m²							1.560 €/m²		1.250 €/m²
Kaufpreisspanne:					min. rd. 1.200 €/m²			min. rd.				1.340 €/m²	min. rd.	1.060 €/m²
					max. rd. 1.670 €/m²			max. rd.				1.840 €/m²	max. rd.	1.730 €/m²
Median:					rd. 1.350 €/m²			rd.				1.510 €/m²	rd.	1.170 €/m²
Standardabweichung:					157 €/m²							183 €/m²		233 €/m²
					11,21%							11,73%		18,64%

*Zu-/Abschlag wegen Minderausnutzung, Makro-/Mikrolage, Nutzart, Größe, Ausrichtung, Verkaufszeitpunkt/Marktlage usw.

Legende: DH = Doppelhaus, EMH = Ein-, Doppel- oder Mehrfamilienwohnhaus)

Der geschätzte Werteinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsgrundstück abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsgrundstücks zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

- zu 1) Gut vergleichbare, durchschnittliche bis gute, ruhigere Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; kleineres nordwest-/südostgerichtetes Grundstück mit trapezförmigem Zuschnitt (ohne WGFZ-Angabe)
- zu 2) Weitgehend vergleichbare, durchschnittliche bis gute, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; etwas größeres nordwest-/südostgerichtetes Grundstück mit trapezförmigem Zuschnitt
- zu 3) Gut vergleichbare, gute und ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; kleineres nordwest-/südostgerichtetes Grundstück mit trapezförmigem Zuschnitt (ohne WGFZ-Angabe)
- zu 4) Gut vergleichbare, gute und ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; größeres nord-/südgerichtetes Grundstück mit trapezförmigem Zuschnitt (ohne WGFZ-Angabe)
- zu 5) Weitgehend vergleichbare, gute und ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; etwa gleich großes nordost-/südwestgerichtetes Grundstück mit trapezförmigem Zuschnitt
- zu 6) Gut vergleichbare, gute und ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; kleineres nordwest-/südostgerichtetes Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt (ohne WGFZ-Angabe)
- zu 7) Gut vergleichbare, durchschnittliche bis gute, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; größeres nordwest-/südostgerichtetes Grundstück mit rechteckigem Zuschnitt (ohne WGFZ-Angabe)

Mangels Angabe der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) sind die Einzelkaufpreise zum unmittelbaren Preisvergleich kaum geeignet. Insofern wird bei dieser Wertermittlung auf den markt-/lageangepassten (modifizierten), objektspezifischen Bodenrichtwert in Höhe von **1.340 €/m²** Grundstücksfläche abgestellt.

4.3 Wertermittlung

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation, des Erschließungsgrades sowie der angenommenen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,80 wird für das gegenständliche, zusammengesetzte Grundstück Fl.Nrn. 1721, 1721/1, Gemarkung Olching, der als angemessen erachtete markt-/lageangepasste (modifizierte), objektspezifische Bodenwert in Höhe von rd. **1.340 €/m²** Grundstücksfläche wie folgt begutachtet:

Bodenwert

Markt-/lageangepasster Bodenwert (ebf) für das fiktiv unbebaute Grundstück Fl.Nrn. 1721, 1721/1, Gemarkung Olching, nach unterstelltem Abbruch und Freimachung bei angenommener, baurechtlich zulässiger WGFZ, ca:
Somit:

$$0,80 \quad 1.340 \text{ €/m}^2 \\ 1.340 \text{ €/m}^2 \times 710 \text{ m}^2 = \text{rd. } 951.400 \text{ €}$$

Abzüglich kalkulatorischer Kosten für Demontage, Abbruch, Freimachung sowie Entsorgung etc. der aufstehenden Bebauung, bei Brutto-Rauminhalt (BRI), ca.:
Somit:

$$1.220 \text{ m}^3 \quad 50 \text{ €/m}^3 \\ 50 \text{ €/m}^3 \times 1.220 \text{ m}^3 = \text{rd. } -61.000 \text{ €}$$

Risikoabschlag für eventuelle Unwägbarkeiten und damit verbundene Kosten und Risiken etc., pauschal frei geschätzt, ca.:

$$2\% \\ 951.400 \text{ €} \times -2\% = \text{rd. } -19.000 \text{ €} \\ \underline{871.400 \text{ €}}$$

Wert vor Abbruch und Freimachung:

gerundet **871.000 €**

Dies entspricht je m² Grundstücksfläche:

$$871.000 \text{ €} / 710 \text{ m}^2 = \text{rd. } 1.227 \text{ €/m}^2$$

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt Emmeringer Straße 8 in 82140 Olching, bebaut mit einem älteren Doppelhaus samt Nebengebäuden mit rd. 440 m² Wohn-/Nutzungsfläche (Abbruchobjekt) wird aus dem Liquidationswert des fiktiv unbebauten Grundstücks abgeleitet, da die aufstehende Bebauung zum Stichtag wirtschaftlich überaltert ist und ihr Wert wegen der vorhandenen Baurechtsreserve in einem Missverhältnis zur Wertigkeit des Bodens steht. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Liquidationswert bei unterstelltem alsbaldigem Abbruch 871.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nrn. 1721, 1721/1, Gemarkung Olching, bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch der aufstehenden Bebauung zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.12.2024 auf (gerundet)

870.000 €

(m. W. achthundertsiebzigtausend Euro)

(dies entspricht (870.000 € / 710 m² Grundstücksfläche) rd. 1.225 €/m²)

begutachtet.

München, den 22. Januar 2025

Antonio D. Margherito

Lage im Landkreis Fürstenfeldbruck

82140 Olching, Emmeringer Straße 8



Quelle: Wikipedia

Übersichtskarte

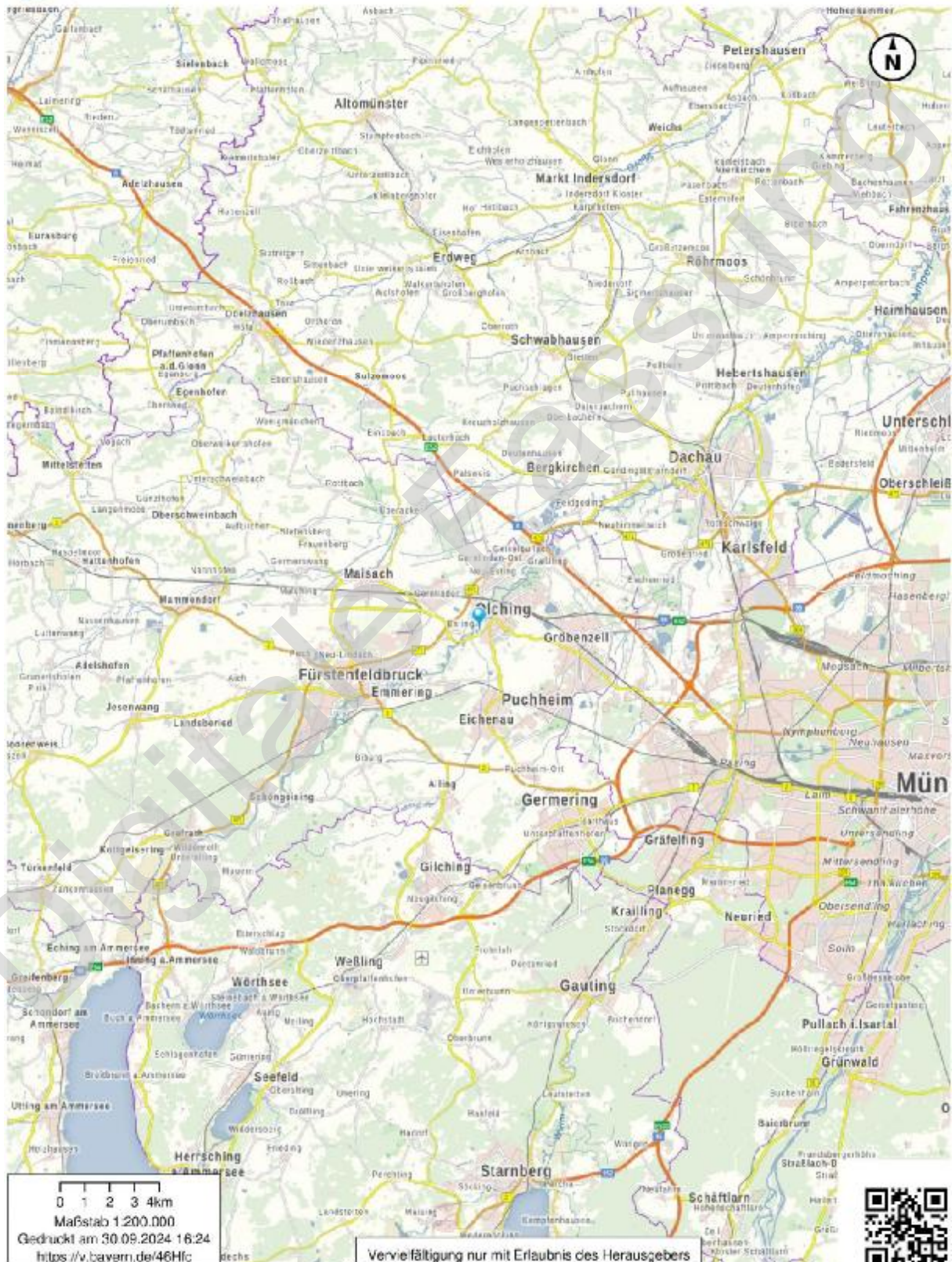
(Maßstab ca. 1:200.000)

82140 Olching, Emmeringer Straße 8



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:50.000)

82140 Olching, Emmeringer Straße 8



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Ortsplanausschnitt

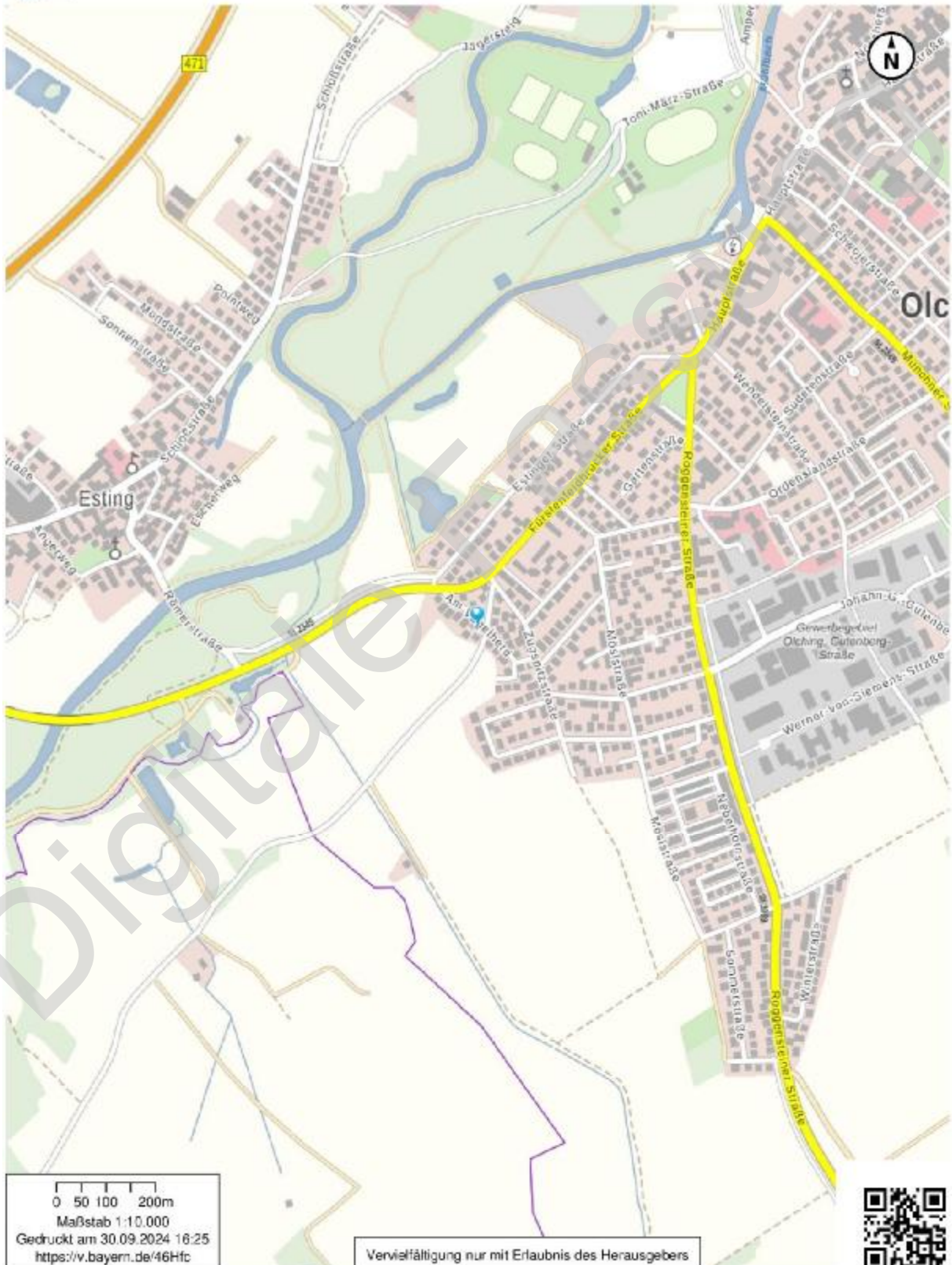
(Maßstab ca. 1:10.000)

82140 Olching, Emmeringer Straße 8



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 50 100 200m
Maßstab 1:10.000
Gedruckt am 30.09.2024 16:25
<https://v.bayern.de/46Hfc>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

82140 Olching, Emmeringer Straße 8



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m
Maßstab 1:5.000
Gedruckt am 30.09.2024 16:25
<https://v.bayern.de/x6Mws>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Lageplan

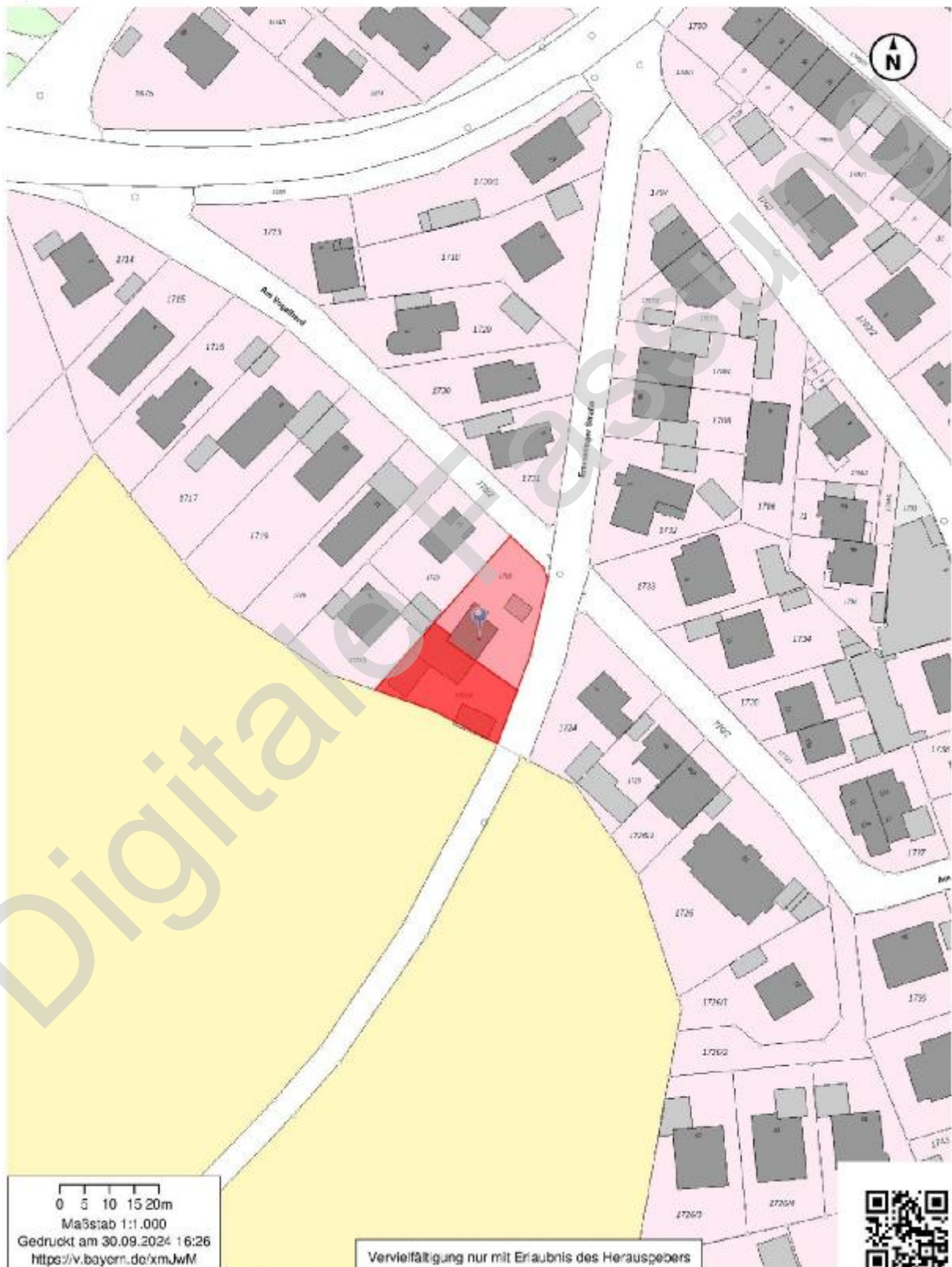
(Maßstab ca. 1:1.000)

82140 Olching, Emmeringer Straße 8



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Technische Daten

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 entsprechend dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Bebaute Grundfläche (GR) (Erdgeschoss)	Breite ca.	Tiefe ca.	Fläche ca.	Fläche rd.
Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 1721	8,00 m x	7,00 m	56,00 m ²	
Eingang	1,60 m x	3,70 m	5,92 m ²	
Garage/Carport	3,50 m x	5,00 m	17,50 m ²	
			<u>79,42 m²</u>	79,00 m ²
Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 1721/1	7,00 m x	4,15 m	29,05 m ²	
	5,50 m x	7,00 m	38,50 m ²	
Garagenanbau	8,25 m x	4,45 m	36,71 m ²	
Werkstatt	7,45 m x	4,30 m	32,04 m ²	
			<u>136,30 m²</u>	<u>136,00 m²</u>
			gerundet	<u>215,00 m²</u>

Geschossfläche (GF_{real})	Breite ca.	Tiefe ca.	Fläche ca.	Fläche rd.
Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 1721				
Erdgeschoss (wie GR)			61,92 m ²	
Dachgeschoss	8,00 m x	7,00 m	56,00 m ²	
			<u>117,92 m²</u>	118,00 m ²
Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 1721/1				
Erdgeschoss (wie GR)			67,55 m ²	
Dachgeschoss (wie GR)			67,55 m ²	
			<u>135,10 m²</u>	<u>135,00 m²</u>
			gerundet	<u>253,00 m²</u>

Brutto-Grundfläche (BGF)	Breite ca.	Tiefe ca.	Faktor ca.	Fläche ca.
Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 1721				
Kellergeschoss	8,00 m x	3,60 m	28,80 m ²	
Erdgeschoss (wie GR)			61,92 m ²	
Dachgeschoss	8,00 m x	7,00 m	56,00 m ²	
Spitzboden	8,00 m x	3,90 m	31,20 m ²	
			<u>177,92 m²</u>	178,00 m ²
Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 1721/1				
Kellergeschoss (wie GR)			67,55 m ²	
Erdgeschoss (wie GR)			67,55 m ²	
Dachgeschoss (wie GR)			67,55 m ²	
Spitzboden	7,00 m x	4,15 m	29,05 m ²	
	5,50 m x	3,90 m	21,45 m ²	
			<u>253,15 m²</u>	253,00 m ²
			gerundet	<u>431,00 m²</u>

Brutto-Rauminhalt (BRI)	Breite ca.	Länge ca.	Höhe ca.	Fak- tor	BRI ca.
Bebauung auf Fl.Nr. 1721					
Wohnhaus					
Kellergeschoss	8,00 m x	3,60 m x	2,00 m		57,60 m ³
Erdgeschoss	8,00 m x	7,00 m x	3,50 m		196,00 m ³
Eingang	1,60 m x	3,70 m x	3,30 m		19,54 m ³
Dachgeschoss / Spitzboden	8,00 m x	7,00 m x	4,25 m x	0,50	119,00 m ³
Garage/Carport	3,50 m x	5,00 m x	2,50 m		43,75 m ³
Bebauung auf Fl.Nr. 1721/1					
Wohnhaus					
Kellergeschoss	7,00 m x	4,15 m x	2,00 m		58,10 m ³
	5,50 m x	7,00 m x	2,00 m		77,00 m ³
Erdgeschoss	7,00 m x	4,15 m x	3,50 m		101,68 m ³
	5,50 m x	7,00 m x	3,50 m		134,75 m ³
Dachgeschoss / Spitzboden	7,00 m x	4,15 m x	4,25 m x	0,50	61,73 m ³
Dachgeschoss / Spitzboden	5,50 m x	7,00 m x	4,25 m x	0,50	81,81 m ³
Garagenanbau	8,25 m x	4,45 m x	3,50 m		128,49 m ³
Werkstatt					
Erdgeschoss	7,45 m x	4,30 m x	2,70 m		86,49 m ³
Dachgeschoss	7,45 m x	4,30 m x	2,70 m x	0,50	43,25 m ³
					<u>1.209,19 m³</u>
				gerundet	<u>1.209,00 m³</u>

Realisierte Geschossflächenzahl (GFZ_{real}), rd.: $253 \text{ m}^2 / 710 \text{ m}^2 = 0,36$
 (GF_{real} / Grundstücksfläche)

Flächenaufstellung

Die Ermittlung der bewertungstechnischen Wohn- (WF) und Nutzungsflächen (NUF) erfolgte grob überschlägig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise erheblich von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Wohnfläche (WF):

Wohnhaus auf Fl.Nr. 1721:

Erdgeschoss:

Windfang	ca. 1,30 m x 1,45 m	1,89 m ²	
Diele	ca. 3,15 m x 1,20 m	3,78 m ²	
	ca. 0,80 m x 2,10 m	1,68 m ²	
Küche	ca. 3,45 m x 3,15 m	10,87 m ²	
Abzug Kamin	ca. 0,30 m x 0,30 m	-0,09 m ²	
Zimmer	ca. 3,70 m x 3,15 m	11,66 m ²	
Flur	ca. 4,00 m x 1,05 m	4,20 m ²	
Bad	ca. 2,90 m x 1,65 m	4,79 m ²	
WC	ca. 1,00 m x 1,65 m	1,65 m ²	
Speisekammer	ca. 0,95 m x 1,65 m	1,57 m ²	
Abstelle	ca. 1,30 m x 1,65 m	2,15 m ²	
	ca.	44,15 m ²	
Putzabzug	ca.	0% 0,00 m ²	
	ca.		44,15 m ²

Dachgeschoss (pauschal):	ca. 8,00 m x 7,00 m x 0,50	28,00 m ²
	rd.	<u>70,00 m²</u>

Wohnhaus auf Fl.Nr. 1721/1:

Erdgeschoss:

Gang	ca. 1,20 m x 8,00 m	9,60 m ²	
Küche	ca. 4,10 m x 3,15 m	12,92 m ²	
Abzug Kamin	ca. 0,30 m x 0,30 m	-0,09 m ²	
Zimmer I	ca. 4,10 m x 3,20 m	13,12 m ²	
Zimmer II	ca. 4,10 m x 4,06 m	16,65 m ²	
Bad/WC	ca. 2,25 m x 2,10 m	4,73 m ²	
	ca.	56,93 m ²	
Putzabzug	ca.	0% 0,00 m ²	
	ca.		56,93 m ²

Dachgeschoss:

Vorplatz	ca. 2,45 m x 1,75 m	4,29 m ²	
Flur	ca. 1,15 m x 4,00 m	4,60 m ²	
Zimmer I	ca. 4,10 m x 1,75 m	7,18 m ²	
Zimmer II	ca. 5,50 m x 4,00 m	22,00 m ²	
Abzug Kamin	ca. 0,50 m x 0,50 m	-0,25 m ²	
Abzug Mauer	ca. 0,10 m x 2,00 m	-0,20 m ²	
Abstelle	ca. 1,15 m x 1,60 m	1,84 m ²	
Abstellraum	ca. 2,25 m x 2,10 m	4,73 m ²	
	ca.	44,19 m ²	
Putzabzug	ca.	0% 0,00 m ²	
	ca.		44,19 m ²
	rd.		<u><u>101,00 m²</u></u>

Nutzungsfläche (NUF):**Wohnhaus auf Fl.Nr. 1721:**

Kellergeschoss (pauschal):	ca. 8,00 m x 3,60 m x 0,80	23,04 m ²	
Spitzboden (pauschal):	ca. 8,00 m x 3,90 m	31,20 m ²	
	rd.		54,00 m ²

Bebauung auf Fl.Nr. 1721/1:**Wohnhaus:**

Kellergeschoss, pauschal:	ca. 7,00 m x 4,15 m x 0,80	23,24 m ²	
	ca. 5,50 m x 7,00 m x 0,80	30,80 m ²	
Spitzboden, pauschal:	ca. 6,50 m x 3,90 m	25,35 m ²	
	ca. 5,00 m x 3,90 m	19,50 m ²	
	rd.		99,00 m ²

Garagenanbau:**Erdgeschoss:**

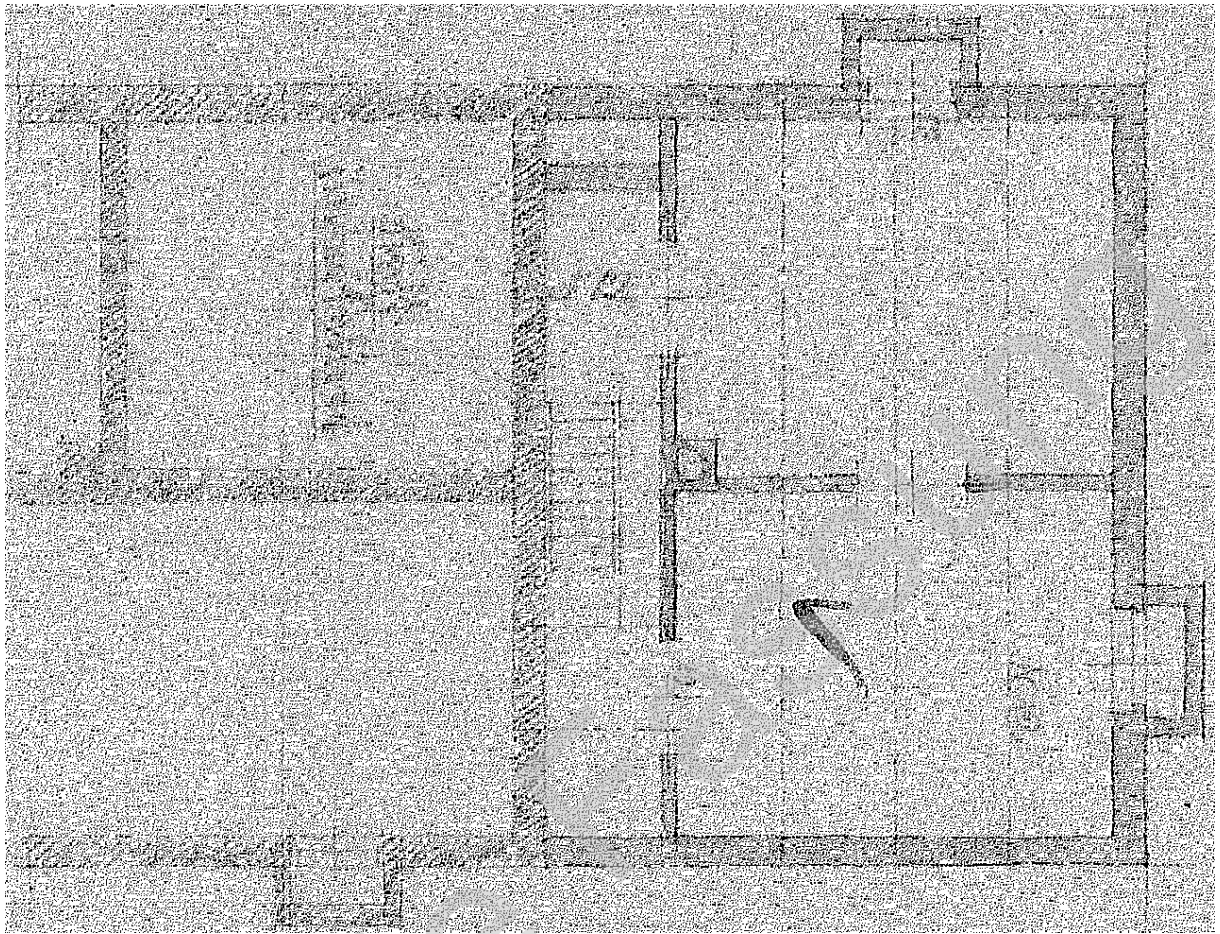
Waschküche	ca. 1,90 m x 3,90 m	7,41 m ²	
Abzug Kamin	ca. 0,30 m x 0,30 m	-0,09 m ²	
Garage	ca. 3,00 m x 3,90 m	11,70 m ²	
Lager	ca. 2,80 m x 3,90 m	10,92 m ²	
Speicher, pauschal:	ca. 8,00 m x 3,90 m	31,20 m ²	
	rd.		61,00 m ²

Werkstatt:**Erdgeschoss, pauschal:**

Spitzboden, pauschal:	ca. 7,45 m x 4,30 m x 0,90	28,83 m ²	
	ca. 7,45 m x 4,30 m x 0,90	28,83 m ²	
	rd.		58,00 m ²
	gesamt		<u><u>272,00 m²</u></u>

Grundriss (Altbau)

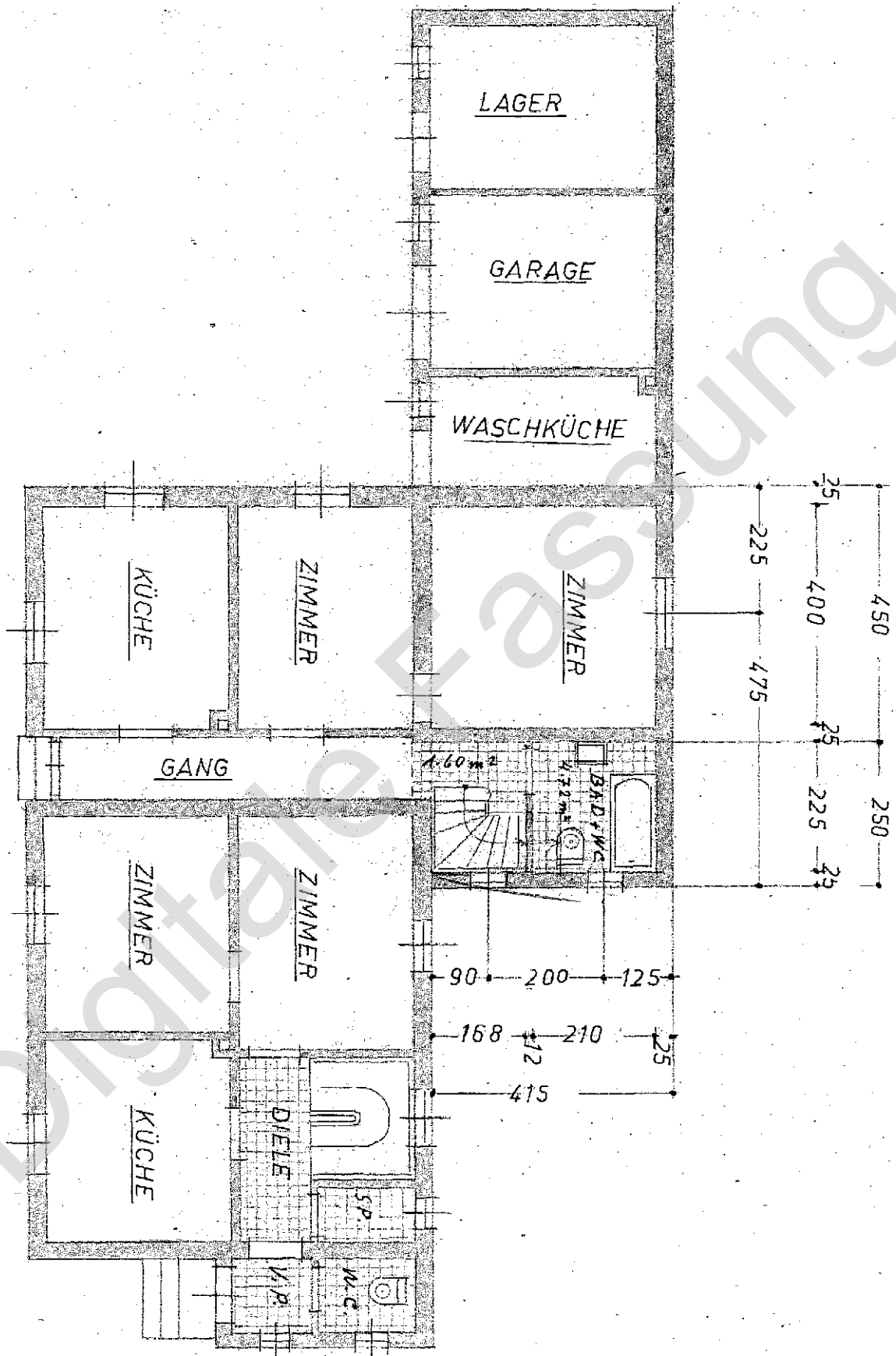
(unmaßstäbliche Darstellung)



Kellergeschoss

Grundriss

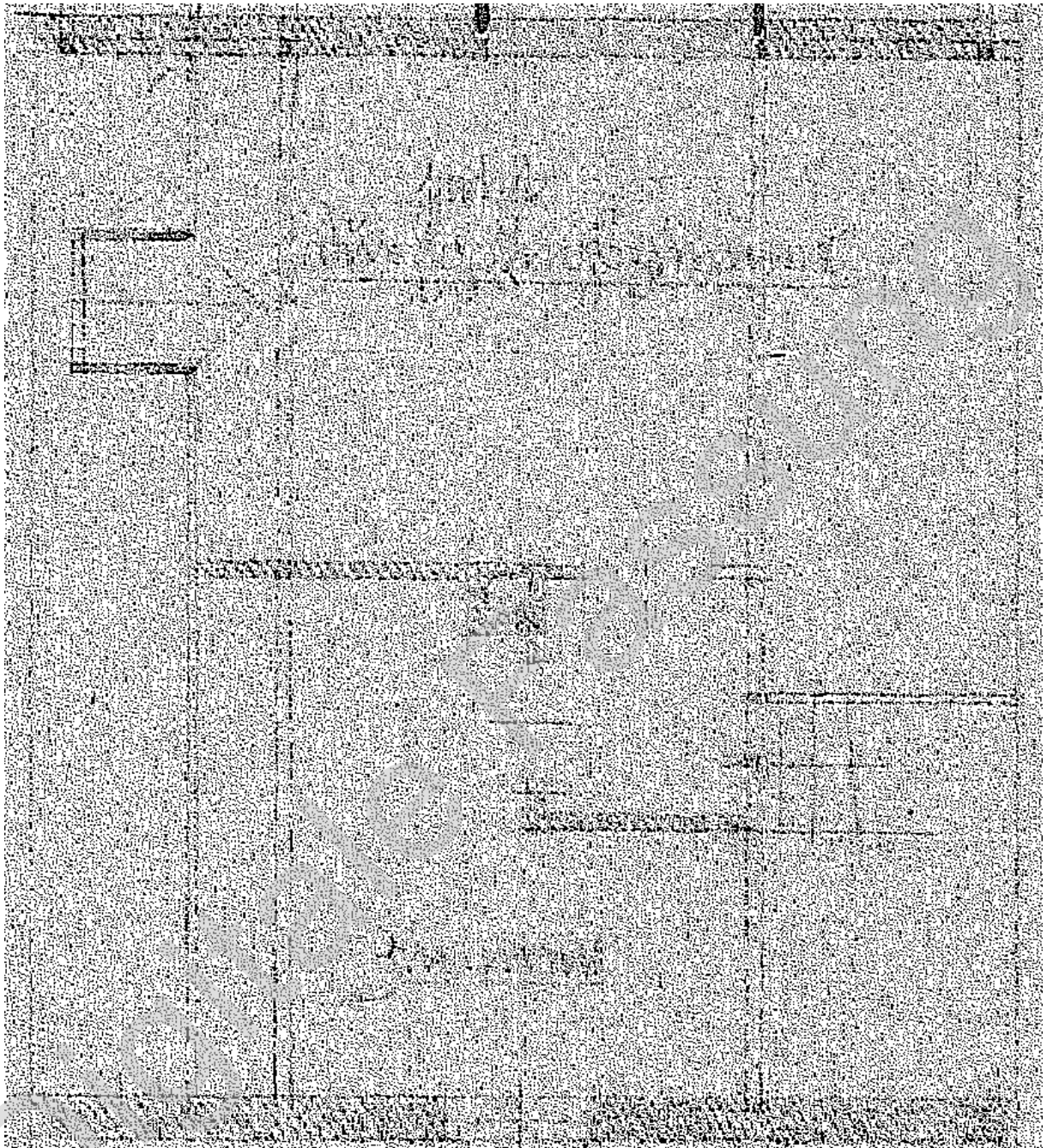
(unmaßstäbliche Darstellung)



Erdgeschoss

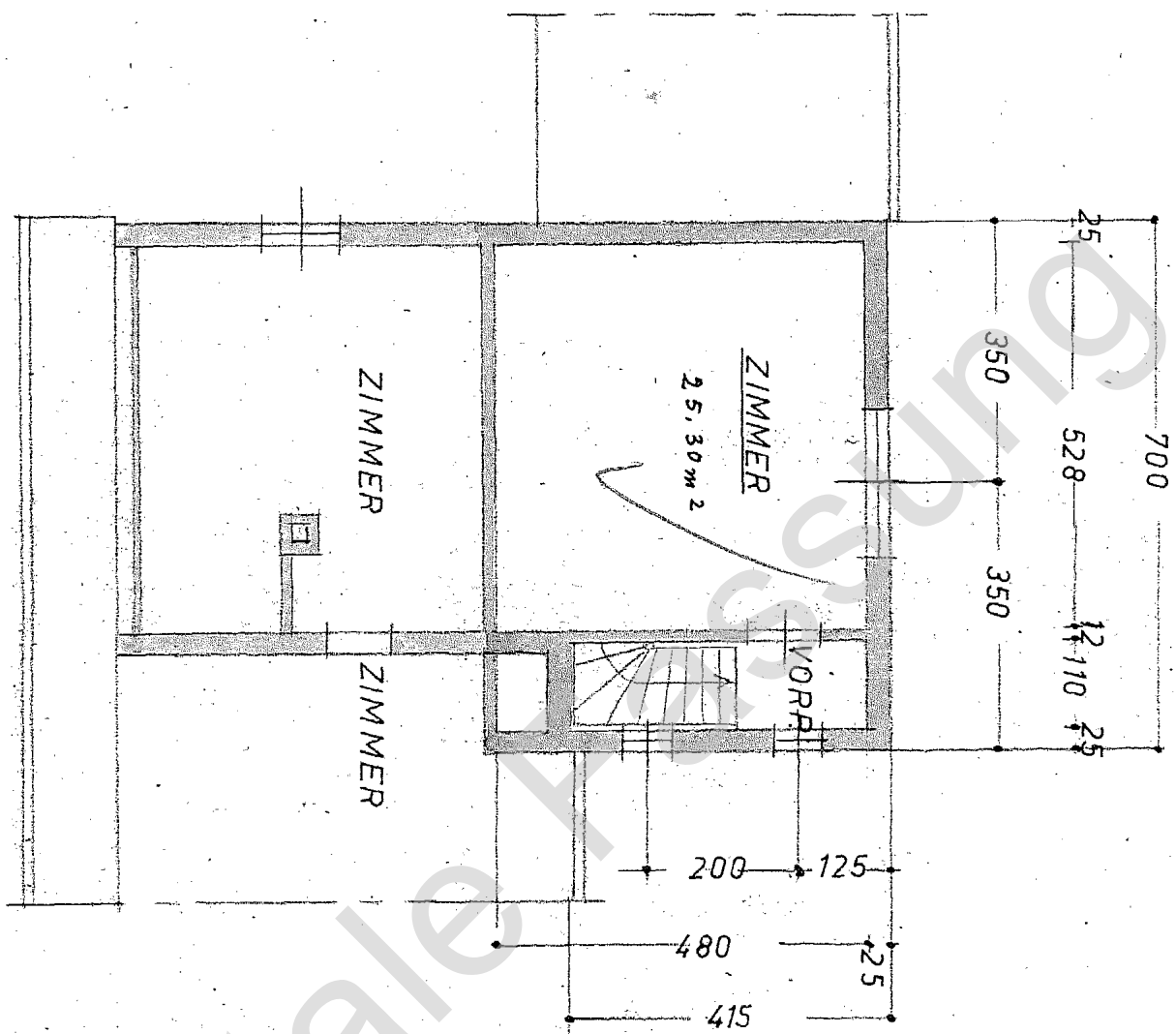
Grundriss (Altbau)

(unmaßstäbliche Darstellung)



Dachgeschoss

Grundriss (Anbau)
(unmaßstäbliche Darstellung)



Dachgeschoss

Ansichten

(unmaßstäbliche Darstellung)



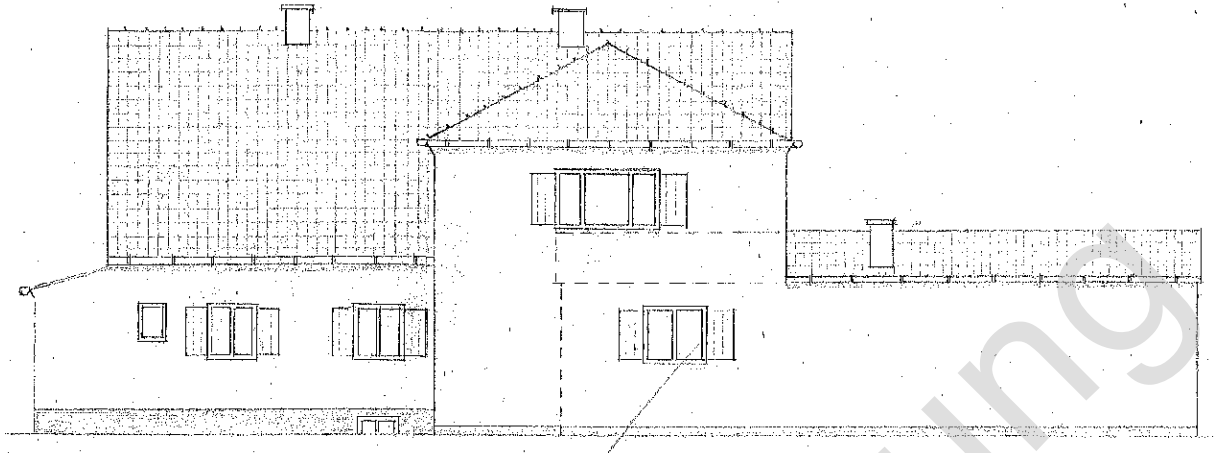
Nordosten



Südwesten

Ansicht

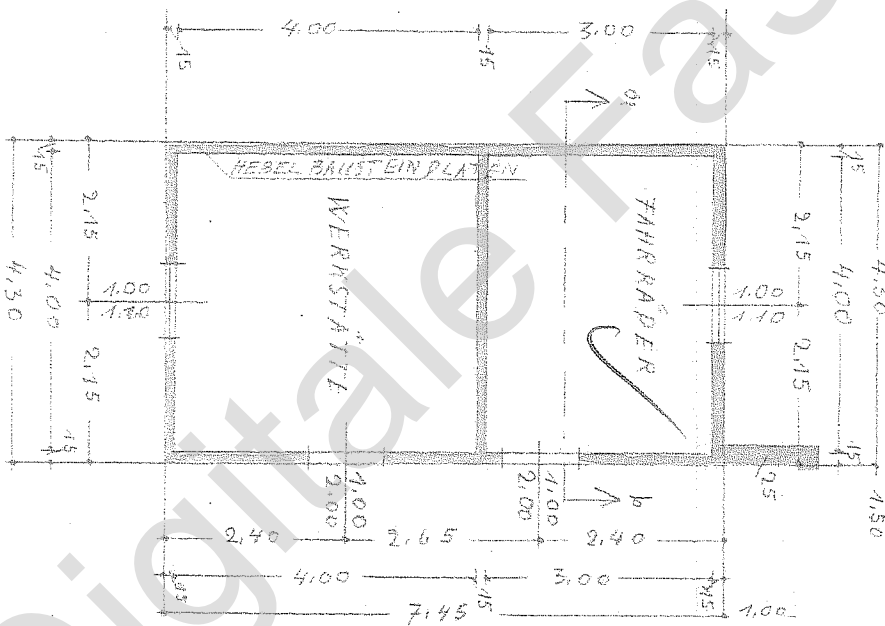
(unmaßstäbliche Darstellung)



Ansicht v. Nordwesten

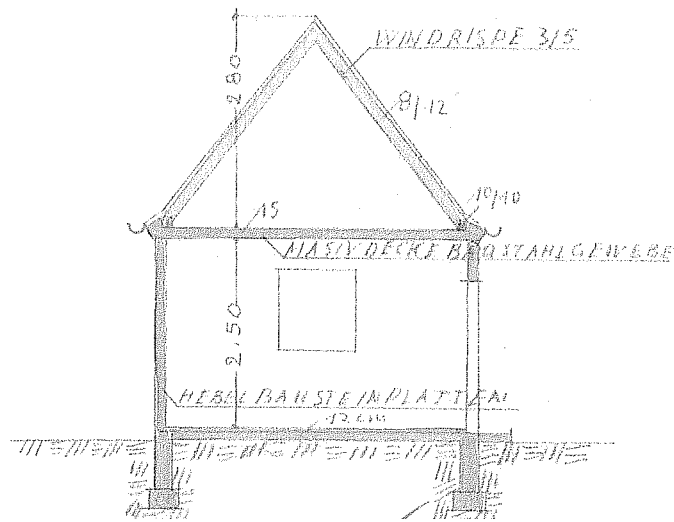
Werkstatt

(unmaßstäbliche Darstellung)



Erdgeschoss

Grundriss,



Schnitt



Emmeringer Straße n. Norden



Emmeringer Straße n. Süden



Am Vogelherd n. Osten



Am Vogelherd n. Westen



Ansicht v. Nordosten



Ansicht v. Südosten



Zugang v. Südosten



Vorgarten v. Nordosten



Blick n. Nordwesten



Rückwärtiger Bereich n. Südwesten



Rückwärtiger Bereich v. Nordosten



Nordöstlicher Bereich v. Westen



Garage (Innenaufnahme)



Hauseingang v. Südosten



Treppenabgang



Vorraum



Vorraum



Keller



Windfang



Abstelle



Flur



Flur



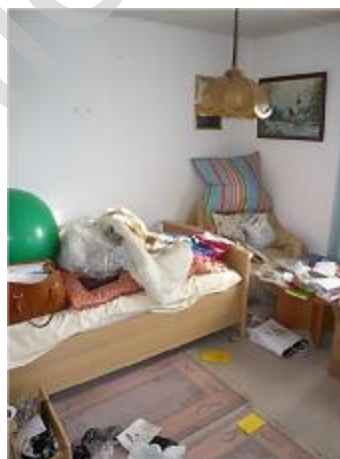
Küche



Küche



Flur



Zimmer



Bad



WC



Speisekammer



Zimmer I



Zimmer I



Zimmer II



Zimmer II



Zugang/-fahrt v. Südosten



Zugang/-fahrt v. Nordwesten



Südwestlicher Bereich v. Nordosten



Südwestlicher Bereich v. Nordosten



Ansicht v. Nordosten



Innenaufnahme



Innenaufnahme



Ansicht v. Südosten



Innenaufnahme



Innenaufnahme



Innenaufnahme



Eingang v. Südosten

Fl.Nr. 1721/1, Wohnhaus Innenaufnahmen, Kellergeschoss



Treppenabgang



Flur



Flur



Wasch-/Heizungsraum



Wasch-/Heizungsraum



Heizung



Keller



Keller



Gang



Gang



Küche



Küche



Zimmer I



Zimmer II



Zimmer II



Bad/WC



Treppenaufgang DG



Vorplatz



Vorplatz



Abstelle I



Zimmer I



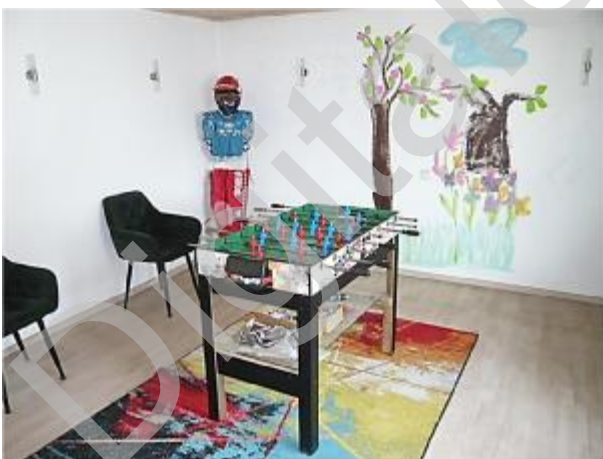
Zimmer I



Abstellraum



Abstellraum/Putzschaden



Zimmer II



Zimmer II