

BESTNUTZUNGEN

Beispiele
für

Rückwärtige Bebauungen

Abgrabungen

Grundstücksabtretungen
von Privat und Kommunen

Abstandsflächenabtretungen

Grundstücksteilungen
etc

Die BESTVERWERTUNG

1965 konnte mein Vater noch in der Bestlage von München/Solln ein Baugrundstück (GFZ 0,6) zum Preis von 85 Euro (165 DM) pro m² erwerben.

40 Jahre später, also 2005 kostete ein Grundstück in ähnlicher Lage und bei ähnlicher Qualität **mehr als das Zehnfache**.

Ich habe während und schon vor meiner Selbständigkeit immer und hauptsächlich daran „gefeilt“, unter Berücksichtigung der jeweils anzuwendenden Gesetze und Verordnungen und Einsatz von Verhandlungsgeschick eine Bestverwertung der (Bau-)Grundstücke zu erwirken. „Bau-“ in Klammern, weil es mir mehrfach gelang, scheinbar nicht zu bebauende Flächen baureif zu machen.

Abgrabung – Wohnraumähnlicher Ausbau des Kellers

Bei meinen EFH's und auch MFH's (ich baue fast immer ohne Tiefgarage) werden die meist nutzlosen Keller (Partykeller oder ähnlicher Unfug) wohnraumähnlich ausgebaut, also auch entsprechend gedämmt. Selbstverständlich sind diese Räume keine Aufenthaltsräume im Sinne der BayBo (Bayerischen Bauordnung).

Zwei repräsentative Beispiele



Projekt 068



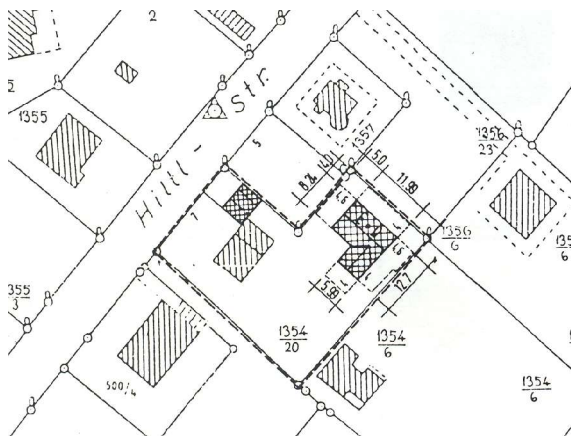
Projekt 049

Während bei den vorgenannten Abgrabungen und Kellernutzungen die Wertsteigerung nicht definiert wurde, sind bei den folgenden Beispielen die Wertsteigerungen konkretisierbar, begründet auf folgenden Daten.

Wertermittlung vor Vertrieb durch

1. vereidigte **Gutachter** und
2. regionale und überregionale **Immobilienunternehmen**
3. **Realer Mehrerlös** nach Abwicklung unter Berücksichtigung der Kosten für Behörden, Architekt, Zinsverluste etc. und der Wertschätzungen zu 1 und 2.

Rückwärtige Bebauungen – Beispiel Projekt 024 Wertsteigerung 46% - Mehrerlös 356.000 €



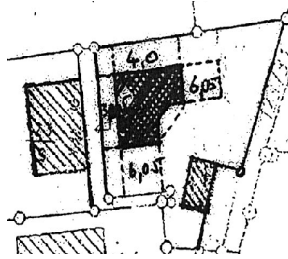
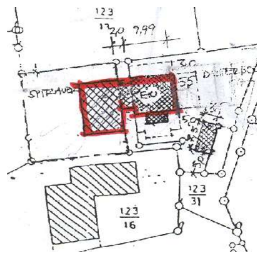
Projekt 024
Lageplan 1:1000



NORD - WEST - ANSICHT

Fassade der mitveräußerten Planung

Änderung von Bebauungsplänen – Beispiel Projekt 091 Wertsteigerung 57% - Mehrerlös 158.000 €



Ansicht West

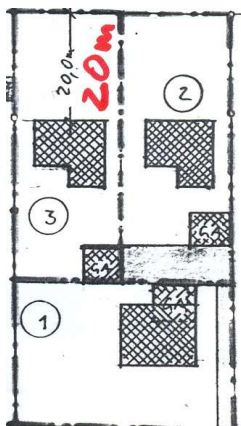


Ansicht Süd

Im Bebauungsplan festgesetzte
Bebauung mit **einem Zweifamilienhaus**

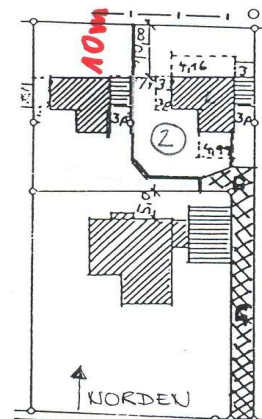
Erwirkte Änderungsgenehmigung:
Zwei grosse Einfamilienhäuser

Rückwärtige Bebauungen – Änderung festgelegter Baugrenzen Beispiel Proj.071 - Wertsteigerung 52% - Mehrerlös 562.000€



Ursprüngliche
Baugrenze 20m

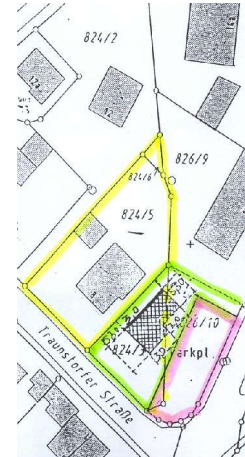
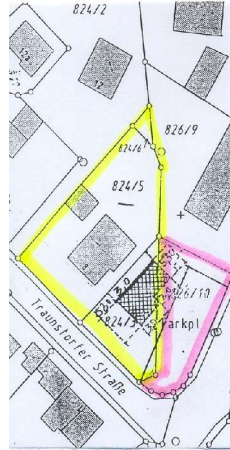
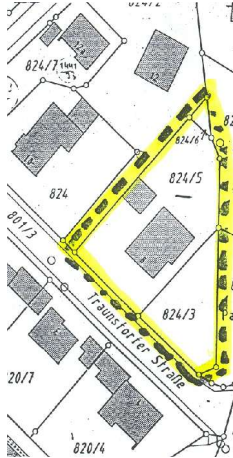
Als 1990 der Orkan Wiebke immense Schäden anrichtete, setzten Landratsamt und Forstamt München im dargestellten Fall in Straßlach im Bereich Frundsbergstrasse ein Bebauungsverbot im Abstand von 20 Metern zum Forstrand fest. Ich habe in monatelangen Verhandlungen die Verringerung dieses Bauverbots auf 10m mittels Dachstuhlverstärkung (Kosten pro Haus ca. 800DM!) und einem im Grundbuch einzutragenden Schadensersatzverzicht erwirkt. Davon profitierten viele Anlieger der ca. 1,5 km langen Strasse.



Neue
Baugrenze 10m

Grundstücksteilung und Grundstückszukauf

Wertsteigerung 36% - 116.000 €



Grundstück bei Beginn der Verwertung. Das Grundstück (gelb) war in dieser Größe und Form nicht verwertbar.

An das Verwertungsobjekt grenzte ein Grundstück der Stadt Traunstein (rot - verpachtet als Parkplatz an einen guten Gewerbesteuerzahler) an. Durch Planungsnachweis, dass bei der in der dritten Skizze dargestellten Grenzänderung die gleiche Anzahl Parkplätze zur Verfügung stehen, konnten Stadt+Pächter von der Teilung überzeugt werden. Es entstand (grün) ein weiteres Baugrundstück.



Die Realisierung mit den beiden Häusern (links renovierter Altbau-rechts Neubau)