Amtsgericht München
Geschäftszeichen:
1514 K 149/22

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Diele und Balkon im 8. OG, gem. Aufteilungsplan Nr. 26, ca. 63,9 m² Wohnfläche, samt Sondernutzungsrecht an Abstellraum im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. K 29, Maximilianstraße 8, 82110 Germering, Fl.-Nrn. 791/221 und 791/57, Gemarkung Germering

Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 8520, Nähe Münchener Straße, 82110 Germering, Fl.-Nr. 791/217, Gemarkung Germering

Wertermittlungsstichtag 01.12.2022

Verkehrswert Wohnung Nr. 26, Abstellraum Nr. K 29:	**399.000,00 €**
Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 8520:	**20.000,00 €**

Hinweis:

Die Wohnung und der Abstellraum im KG konnten nicht von innen besichtigt werden!

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Nymphenburger Str. 75, 80636 München
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 17.02.2023

Exemplar 4 von 4
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT 4
1. ALLGEMEINE ANGABEN 5
1.1. Gegenstand der Bewertung 5
1.2. Auftraggeber 5
1.3. Zweck der Bewertung 5
1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 6
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer 6
1.6. Grundbuchdaten 7
1.7. Baulastenverzeichnis 7
1.8. Unterlagen 7
1.9. Mieter 8
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung 8
1.11. Verwalter 9
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen 9
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde 10
1.14. Marktsituation 10
2. LAGE 11
2.1. Standort und Umfeld 11
2.2. Verkehrsanbindung 12
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen 13
2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze 13
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 13
3.1. Zuschnitt / Form / Maße 13
3.2. Erschließung 14
3.3. Baurechtliche Situation 14
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart 15
3.5. Geschossflächenzahl 16
3.6. Denkmalschutz 17
3.7. Altlasten 17
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM 18
4.1. Gebäudebeschreibung 18
4.2. Beschreibung Wohnungseigentum 21
4.3. Energieausweis / energetischer Zustand 23

ABDRUCK

4.4. Tiefgaragenstellplatz, gemäß Aufteilungsplan Nr. 8520 23
4.5. Außenanlagen..... 24
4.6. Befund..... 24
5. BEURTEILUNG..... 25
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 26
7. WERTERMITTLUNG..... 27
7.1. Vergleichswertverfahren für die Wohnung Nr. 26..... 27
7.2. Anteiliger Bodenwert für die Wohnung Nr. 26..... 29
7.3. Ertragswertverfahren für die Wohnung Nr. 26 31
7.4. Vergleichswert – Tiefgaragenstellplatz Nr. 8520..... 35
8. VERKEHRSWERT 37

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.7
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Aufteilungspläne	A5.1 – A5.2
Anlage 6:	Aufteilungspläne	A6.1 – A6.2
Anlage 7:	Grundbuchauszug	A7.1 – A7.9
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.7
Anlage 9:	Literaturverzeichnis	A9

Das Gutachten hat 38 Seiten, 9 Anlagen mit 32 Seiten.

ABDRUCK

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekte:	3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Diele und Balkon im 8. OG, gem. Aufteilungsplan Nr. 26 samt Sondernutzungsrecht an Abstellraum im KG gem. Aufteilungsplan Nr. K 29, Maximilianstraße 8, 82110 Germering, Fl.-Nrn. 791/221 und 791/57, Gemarkung Germering, zu 17.807 m² Tiefgaragenstellplatz, gem. Aufteilungsplan Nr. 8520, Nähe Münchener Straße, 82110 Germering, Fl.-Nr. 791/217, Gemarkung Germering, zu 614 m²
Miteigentumsanteil:	3,83/1.000 – Wohnung Nr. 26 1,61/1.000 – Tiefgaragenstellplatz Nr. 8520
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 11.10.2022 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	01.12.2022
Qualitätsstichtag:	01.12.2022
Baujahr:	ca. 1972
Wohnfläche:	ca. 63,9 m²
Kfz-Stellplatz:	Tiefgaragenstellplatz Nr. 8520
Vergleichswert:	rd. 399.000,00 € - Wohnung Nr. 26, Abstellraum Nr. K 29 rd. 20.000,00 € - Tiefgaragenstellplatz Nr. 8520
Anteiliger Bodenwert:	rd. 254.000,00 € - Wohnung Nr. 26, Abstellraum Nr. K 29
Ertragswert:	rd. 393.000,00 € - Wohnung Nr. 26, Abstellraum Nr. K 29
Verkehrswert:	**399.000,00 € - Wohnung, Abstellraum Nr. K 29** **20.000,00 € - Tiefgaragenstellplatz Nr. 8520**

Achtung: Die Wohnung und der Abstellraum im KG konnten nicht von innen besichtigt werden!

ABDRUCK

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 3,83/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nrn. 791/221 und 791/57, Gemarkung Germering, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gemäß Aufteilungsplan Nr. 26.
Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum im Kellergeschoss, gemäß Aufteilungsplan Nr. K 29, zugeordnet.

Die 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Diele und Balkon ist im 8. Obergeschoss gelegen.
Die Anschrift lautet Maximilianstraße 8, 82110 Germering.

Weiter ist der 1,61/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 791/217, Gemarkung Germering, verbunden mit dem Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 8520 zu bewerten.
Die Zufahrt zur Tiefgarage ist zwischen den Objekten Münchener Straße 2 und Münchener Straße 4, 82110 Germering gelegen.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1514 K 149/22, mit Beweisbeschluss vom 11.10.2022 beauftragt.

1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:
Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen, mit Ausnahme durch das Amtsgericht München im Rahmen des Zwangsversteigerungs-

ABDRUCK

verfahrens. 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.

1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 01.12.2022, der Tag der Ortsbesichtigung.
Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 01.12.2022, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Der Termin wurde den Eigentümern per Einschreiben mitgeteilt. Beim Ortstermin war weiter die Antragstellerin anwesend.

Das Bewertungsobjekt (Wohnung und Abstellraum im KG) wurde beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung Nr. 26 und des Kellerabteils Nr. K 29 möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung am 01.12.2022 konnten das Gebäude von außen, das Gemeinschaftseigentum (eingeschränkt), die Tiefgarage und die Außenanlagen besichtigt werden. Die Wohnung und der Abstellraum im KG konnten nicht von innen besichtigt werden. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Außenbesichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen.

ABDRUCK

1.6. Grundbuchdaten

In Anlage sind die Grundbuchauszüge vom 22.06.2022 beigefügt:

- AG Fürstenfeldbruch, Grundbuch von Germering, Blatt 17491 (Wohnungsgrundbuch)
- AG Fürstenfeldbruch, Grundbuch von Germering, Blatt 16586 (Teileigentumsgrundbuch)

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind den beigefügten Grundbuchauszügen zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Die beigefügten Grundbuchauszüge wurden anonymisiert.

1.7. Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Germering
- Lageplan des Vermessungsamtes Dachau
- Grundrisspläne
- Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen samt Nachträge
- Auskunft der Hausverwaltung
- Auskunft der Stadt Germering
- Auskunft des Landratsamtes Fürstenfeldbruck
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

ABDRUCK

1.9. Mieter

Gemäß den vorliegenden Informationen wird die Wohnung durch den Antragsgegner bzw. Miteigentümer eigengenutzt.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen samt Nachträgen liegen vor.

In der Teilungserklärung vom 09.03.2015 ist das Bewertungsobjekt (Wohnung) wie folgt vorgetragen:

- AB-Nr.: 26, Nutzungsart: Wohnung, Adresse: Maximilianstr. 8, Geschossbezeichnung: 08. Obergeschoss, Lage im Geschoss: Mitte, Miteigentumsanteil: 3,83.

Gemäß Kaufvertrag vom 11.05.2015 ist der Wohnung Nr. 26 das Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. K 29 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss zugewiesen.

In der Gemeinschaftsordnung ist unter § 18 geregelt, dass, soweit möglich, folgende getrennte Untereinheiten gebildet werden:
Untereinheit I: Maximilianstraße 8-12 mit den darin befindlichen Sondereigentumseinheiten, Sondernutzungsrechten und Gemeinschaftseinrichtungen
Untereinheit II: Wittelsbacher Straße 12-18, mit den darin befindlichen Sondereigentumseinheiten, Sondernutzungsrechten und Gemeinschaftseinrichtungen
Untereinheit III: Wittelsbacher Straße 20-24 mit den darin befindlichen Sondereigentumseinheiten, Sondernutzungsrechten und Gemeinschaftseinrichtungen.

Die Kosten für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Wartung für die Gebäudeteile und Anlagen in der jeweiligen Untereinheit tragen die jeweiligen Eigentümer der jeweils betroffenen Untereinheit alleine, soweit nicht nach der allgemeinen Bestimmung einzelne Eigentümer gesondert dafür aufkommen müssen. Kosten von Versicherungen, die ausschließlich im Zusammenhang mit einer Untereinheit stehen, werden ausschließlich von den Eigentümern dieser Untereinheit

ABDRUCK

getragen. Die Instandhaltungsrücklage wird der einzelnen Untereinheit entsprechend zugeteilt.

In der Teilungserklärung vom 06.07.2012 ist das Bewertungsobjekt (Tiefgaragenstellplatz) wie folgt vorgetragen:

- Nr.: 8520, Nutzungsart: Tiefgaragenstellplatz, Adresse: Tiefgarage Münchener Str., MEA: 1,61 MEA.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11. Verwalter

Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung für die WEG Wohnungen ist bis 31.12.2023 bestellt. Die Hausverwaltung der WEG der Tiefgarage ist bis 31.12.2026 bestellt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Gemäß Wirtschaftsplan 2022 beträgt die Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung Nr. 26 ab dem 01.01.2022 monatlich rd. 396,00 €. Gemäß Wirtschaftsplan 2023 beträgt die Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung Nr. 26 ab 01.01.2023 monatlich rd. 610,00 €.

Gemäß Wirtschaftsplan 2022 beträgt die Hausgeldvorauszahlung für den TG-Stellplatz Nr. 8520 ab dem 01.01.2022 monatlich rd. 32,00 €. Gemäß Wirtschaftsplan 2023 beträgt die Hausgeldvorauszahlung für den TG-Stellplatz Nr. 8520 ab 01.01.2023 monatlich rd. 33,00 €.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sind für die Wohnung Nr. 26 sowie für den TG-Stellplatz Nr. 8520 keine Rückstände vorhanden. Weiter werden nach Auskunft der Hausverwaltung die Hausgelder von fast allen Eigentümern beider Gemeinschaften bis auf vereinzelte Ausnahmen zuverlässig bezahlt.

ABDRUCK

Die Instandhaltungsrücklage UG 1 für die WEG (für die Wohnung Nr. 26) Wittelsbacherstr. 12-24, Maximilianstr. 8-12 beträgt zum 31.12.2021 rd. 120.725,00 €, der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt rd. 1.421,00 €.

Die Instandhaltungsrücklage Tiefgarage für die WEG Münchener Str. 4-16 beträgt zum 31.12.2021 rd. 567.318,00 €, der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt rd. 913,00 €.

In der Eigentümerversammlung vom 18.10.2022 der WEG (für die Wohnung Nr. 26), Wittelsbacher Straße 12-24/Maximilianstraße 8-12 wurde die Sanierung des Balkons Maximilianstraße 10 gemäß vorliegendem Angebot beschlossen. Die Gesamtkosten von bis zu 13.000,00 € werden der Erhaltungsrücklage UG 1 entnommen.
Weiter wurde beschlossen, ein Ingenieurbüro, gemäß vorliegendem Angebot, mit der Erstellung eines Instandsetzungskonzeptes für die Sanierung des Daches inklusive qualifizierter Kostenschätzung zu beauftragen. Die Kosten von bis zu 12.500,00 € werden der Erhaltungsrücklage entnommen.
Weiter wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.

In der Eigentümerversammlung vom 12.10.2022 für die WEG Münchener Straße wurden bzgl. der Tiefgarage keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt Germering, Rathausplatz 1, 82110 Germering, Tel. 089 – 894190.

1.14. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als noch gut zu beurteilen, es sind jedoch seit Mitte des Jahres 2022 Anzeichen für einen stagnierenden Immobilienmarkt und ein leicht fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich hierfür ist das steigende Zinsniveau und die Probleme durch die gestiegenen Energiekosten als Folge des Krieges in der Ukraine.

ABDRUCK

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Die Bewertungsobjekte befinden sich in der Stadt Germering im südöstlichen Teil des Landkreises Fürstenfeldbruck. Die Stadt Germering liegt westlich von München, der Landeshauptstadt von Bayern mit ca. 1,58 Mio. Einwohnern.

Germering verfügt über ca. 41.000 Einwohner. Der Landkreis Fürstenfeldbruck verfügt über ca. 220.000 Einwohner.

Mit Stand November 2022 waren im Landkreis Fürstenfeldbruck ca. 3.530 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,8 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,6 %. Der Bundesdurchschnitt betrug zum November 2022 ca. 5,3 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 26, Kellerabteil Nr. K 29) ist in der Maximilianstraße gelegen. Die Maximilianstraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist auf Grund der geringen Anzahl öffentlicher Parkplätze erschwert.

Das Bewertungsobjekt (TG-Stellplatz Nr. 8520) ist in bzw. nahe der Münchener Straße gelegen. Die Münchener Straße ist eine in beide Fahrtrichtungen befahrbare Hauptverkehrsstraße. Gehwege, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sind gegeben.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Mehrfamilienwohnhäuern mit ca. 7-9 Vollgeschossen bzw. gegenüber der Maximilianstraße sind Mehrfamilienwohnhäuser mit fünf Geschossen vorhanden.

ABDRUCK

Geschäfte, Kindergärten, Schulen, Ärzte, etc. sind in Germering in ausreichender Anzahl vorhanden. Ein Einkaufszentrum ist unweit, in der Münchener Straße, gelegen. Das Zentrum von Germering (Rathaus) liegt ca. 1,3 km von den Bewertungsobjekten entfernt.

2.2. Verkehrsanbindung

Von den Bewertungsobjekten ist der Anschluss an die A96 in südlicher Richtung ca. 3 km entfernt. In westlicher Richtung ist die A96 Richtung Lindau befahrbar, in östlicher Richtung mündet die A96 in den Mittleren Ring. In einer Entfernung von ca. 2 km in östlicher Richtung ist der Anschluss an die A99 gelegen. Die A8 Richtung Stuttgart ist über die A99 in einer Entfernung von ca. 7,5 km von den Bewertungsobjekten gelegen. Die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen liegt ca. 12 km entfernt. Die A8 Richtung Salzburg liegt von den Bewertungsobjekten in südöstlicher Richtung ca. 21 km entfernt und ist in einer Fahrzeit von ca. 25 Minuten anfahrbar. Der Anschluss an die A9 Richtung Berlin ist in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 22 km gelegen. Das Zentrum von Fürstenfeldbruck ist über die B2 in nordwestlicher Richtung nach ca. 12 km und das Zentrum von München über die A96 in östlicher Richtung nach ca. 18 km erreichbar. Die Anbindung an den Individualverkehr ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Die Haltestellen Wittelsbacher Schule und Münchener Straße sind von dem Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 26) jeweils in einer Entfernung von ca. 100-150 Meter gelegen. An der Haltestelle Wittelsbacher Schule verkehrt zu eingeschränkten Zeiten die Buslinie 852. An der Haltestelle Münchener Straße verkehren zudem die Buslinien 157, 851, 858 und 860. Mit der Buslinie 851 ist beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 4 Minuten die S-Bahnhaltestelle Harthaus anfahrbar. Fußläufig ist die Haltestelle Harthaus in einer Entfernung von ca. 1,2 km zu den Bewertungsobjekten gelegen. Hier besteht die Möglichkeit mit der S-Bahnlinie S8 in einer Fahrzeit von ca. 21 Minuten den Hauptbahnhof von München zu erreichen. Am Münchener Hauptbahnhof besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung der Bewertungsobjekte an öffentliche Verkehrsmittel ist als durchschnittlich zu bewerten.

ABDRUCK

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 46 km entfernt und ist in ca. 35 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen von München in ca. 65-80 Minuten anfahrbar.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Gegenstand der Bewertung ist der Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 8520.
Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 791/221, Gemarkung Germering, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 17.370 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die maximale Breite beträgt ca. 143 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 154 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

Das Grundstück Fl.-Nr. 791/57, Gemarkung Germering, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 437 m². Die Grundstücksform ist nahezu rechteckig. Die mittlere Breite beträgt ca. 88 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 5 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

Das Grundstück Fl.-Nr. 791/217, Gemarkung Germering, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 614 m². Die Grundstücksform ist nahezu rechteckig. Die mittlere Breite beträgt ca. 9,5 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 66 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

ABDRUCK

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2. Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 26 und Kellerabteil Nr. K 29 ist über die Maximilianstraße gesichert.
Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt Tiefgaragenstellplatz Nr. 8520 ist über die Münchener Straße gesichert.

Das Anwesen Maximilianstraße 8 verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Fernwärme. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Grundstücke werden als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3. Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 791/221, Gemarkung Germering, ist mit zehn Mehrfamilienwohnhäusern bebaut.

Das Grundstück Fl.-Nr. 791/57, Gemarkung Germering, ist unbebaut. Es handelt sich um eine Grundstücksfläche mit Parkplätzen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 791/217, Gemarkung Germering, ist mit der Einhausung bzw. Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage bebaut. Zudem ist in der Teilungserklärung auf das

ABDRUCK

Unterbaurecht zu Gunsten der Fl.-Nr. 791/217 an Fl.-Nr. 791/56 gemäß der Bewilligung vom 24.06.2012 hingewiesen.

Gemäß Auskunft der Stadt Germering liegen die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IG 27 b, Satzungsbeschluss vom 09.08.1994. Dem Bebauungsplan ist für die Maximilianstraße 8 eine Bebauung mit maximal neun Vollgeschossen, Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5° Grad, GRZ 0,4, GFZ 1,2 zu entnehmen. Baugrenzen sind ersichtlich. Es gilt die geschlossene Bauweise. Es handelt sich um Reines Wohngebiet (WR). Für das Grundstück Fl.-Nr. 791/57, Gemarkung Germering, ist eine Fläche für Gemeinschaftstiefgarage und Gemeinschaftsstellplatz ersichtlich. Für das Grundstück Fl.-Nr. 791/217, Gemarkung Germering, ist eine teilüberdachte Tiefgaragenrampe bzw. die Tiefgaragenzufahrt ersichtlich.

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschafts- und Verkehrsplanung, rechtsverbindlich seit 13.07.2006, sind die Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 791/221, Gemarkung Germering, ist mit zehn Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Der Baukörper verfügt über ein Erdgeschoss, 1-8. Obergeschoss und ist unterkellert. Der Baukörper verfügt über ca. 9 Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 1972. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.

Das Grundstück Fl.-Nr. 791/57, Gemarkung Germering, verfügt über Kfz-Stellplätze, hierbei handelt es sich um Sondernutzungsrechte gemäß den Ausführungen in der Teilungserklärung.

Das Grundstück Fl.-Nr. 791/217, Gemarkung Germering, ist mit der Einhausung bzw. Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage bebaut und erschließt somit die Tiefgarage, welche sich im Wesentlichen auf Fl.-Nr. 791/56 befindet. Hierzu besteht ein Unterbaurecht zu Gunsten der Fl.-Nr. 791/217.

ABDRUCK

Hinweis:
Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5. Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche wurde anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend.

Die wertrelevante Geschossfläche der Gebäude beträgt ca. 25.000 m².
Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 17.807 m² ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 1,4.

Hinweis:
Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ).
Die WGFZ ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind pauschal mit 75 % ihrer Fläche auf die WGFZ anzurechnen (§ 16 (4) ImmoWertV).

ABDRUCK

Weicht die tatsächliche oder zulässige bauliche Nutzung vom WGFZ-Bezug des Bodenrichtwertes ab, ist eine entsprechende Berücksichtigung bei der Wertermittlung.

3.6. Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

3.7. Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Fürstenfeldbruck werden die Grundstücke Fl.-Nrn. 791/221, 791/57 und 791/217, Gemarkung Germering, nicht im Altlastkataster geführt. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck weist jedoch darauf hin, dass unmittelbar benachbart zu den o.g. Grundstücken jedoch die Altlastverdachtsfläche 08.01, Stadt Germering, liegt. Hier wurden beim Bau der WWK-Siedlung ca. 1975 Bauschutt und Aushub abgelagert. Beim Bau der Tiefgarage auf diesem Grundstück 1995 wurden alle Auffüllungen im Bereich der Baugrube entfernt. Aus den Unterlagen des Landratsamtes Fürstenfeldbruck geht jedoch nicht hervor, ob sich die Altlast noch weiter (auf angrenzende Grundstücke) ausdehnt oder damals komplett beseitigt wurde. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck weist darauf hin, dass bei Nutzungsänderung bzw. Bauvorhaben auf diesem Grundstück Angaben zur genauen Lage der damaligen Baugrube und evtl. Probebohrungen zur Erkundung, ob noch Auffüllungen aus der ehemaligen Altlast vorhanden sind, verlangt würden.
Weiter weist das Landratsamt Fürstenfeldbruck darauf hin, dass im Landkreis Fürstenfeldbruck die Altlaststandtorte noch nicht abschließend erfasst sind.

Dem Sachverständigen liegen keine weiteren Kenntnisse hinsichtlich einer Altlast vor. Für das Gutachten wird somit Altlastenfreiheit unterstellt. Auf die o.g. Ausführungen des Landratsamtes Fürstenfeldbruck wird ausdrücklich hingewiesen.

ABDRUCK

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualters-kategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.
Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen, sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung der vorliegenden Unterlagen sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.
Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

ABDRUCK

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1972;
Veränderungen:	Nach Angabe der Antragstellerin beim Ortstermin wurden im Jahr 2015 die Fliesen an Boden und Wand entfernt, neue Fliesen am Boden eingebaut, die Wände verputzt und gestrichen, die Elektrik in der Küche überarbeitet, weiter wurden diverse Schönheitsreparaturen ausgeführt;
Aufteilung in Wohnungseigentum:	Gemäß Teilungserklärung vom 09.03.2015;

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente/ Gründung:	Beton; das Gebäude ist unterkellert;
Außenfassade:	Reibeputz; Sockel glatt verputzt und gestrichen; Balkone mit massiven Brüstungen;
Außenwände:	Mauerwerk, Beton oder Vergleichbares;
Dachkonstruktion:	Soweit ersichtlich Flachdach; entsprechende Flachdach-abdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt; auf dem Dach befindet sich ein Funkmast;

ABDRUCK

Dachentwässerung:	Flachdacheinläufe sowie innenliegende Dachschläuche;
Geschossdecken:	Massivdecken;
Treppen/-haus:	Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag, Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; Treppenhauswände mit Reibeputz und gestrichen; das Treppenhaus ist in einem ordentlichen Zustand;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos, Außenfensterbänke aus Metall;
Keller:	Grundsätzlich verfügt der Keller über einen Betonboden/ Betonestrich schalungsraue, gestrichene Betonwände; Lampen sind im Bereich der Kellerflure vorhanden; an der Decke verlaufen Rohre, Heizungsrohre, Stromleitungen;
Hauseingang:	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine asphaltierte Fläche, weiter über ein Podest mit Fliesenbelag; vor der Hauseingangstüre ist ein Podest gegeben; der Eingangsbereich ist überdacht; die Hauseingangstüre ist ein pulverbeschichtetes Metallelement mit Isolierverglasung, Drückergarnituren mit Zylinderschloss; links der Hauseingangstüre ist ein Klingeltableau mit Gegensprechanlage und 25 Klingeltastern gegeben; weiter ist hier eine Briefkastenanlage aufgestellt;
Aufzug:	Es ist ein Personenaufzug für 6 Personen vorhanden, Baujahr 1969; augenscheinlich wurde der Aufzug jedoch überarbeitet; der Aufzug ist Fabrikat Otis; für Umzüge kann der Aufzug vergrößert werden; der Aufzug führt vom

ABDRUCK

KG bis ins 8. OG;

Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung, Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner;

Heizung/Warmwasser: Zentral beheizt mittels Fernwärme; vermutlich zentrale Warmwasserversorgung;

4.2. Beschreibung Wohnungseigentum

Es handelt sich um eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Diele und Balkon. Das Wohnzimmer, die Küche, das Kinderzimmer, das Schlafzimmer und der Balkon sind nach Westen gelegen. Der Balkon ist vom Wohnzimmer zu betreten. Das Bad und der Abstellraum sind innenliegend.

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigefügt.

<u>Größe</u>

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Aufteilungspläne enthalten keine Maße. Von der Antragstellerin wurde ein bemaßter Grundrissplan übergeben, diesem wurde die Wohnfläche entnommen.

Schlafen	ca.	16,42	m²
Kind	ca.	6,06	m²
Küche	ca.	6,21	m²
Wohnen	ca.	20,66	m²
Diele	ca.	6,67	m²
Abstellraum	ca.	1,31	m²
Bad	ca.	4,94	m²
Balkon zu 25%	ca.	1,60	m²
Wohnfläche	**rd.**	**63,9**	**m²**

Die Nutzungsfläche des Kellerabteils wurde anhand der vorliegenden Aufteilungspläne überschlägig mit ca. 3,9 m² ermittelt.

ABDRUCK

Ausstattung

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; Fensterbänke außen aus Metall, innen Naturstein;
Türen:	Gestrichene Holztüren und Holzzargen mit durchschnittlichen Drückergarnituren;
Böden:	Laminatboden; Küche gefliest; Bad gefliest;
Wände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Bad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Badewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Waschmaschinenanschluss; Boden gefliest; Wände gefliest bis auf ca. Türhöhe, darüber verputzt und gestrichen; Rippenheizkörper mit Thermostatventil;
Elektro:	Dem Baujahr entsprechende durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten; Sicherungskasten unter Putz;
Heizung/Warmwasser:	Rippenheizkörper mit Thermostatventil; zentral beheizt; zentrale Warmwasserversorgung;

ABDRUCK

Balkon:	Balkon mit massiver Balkonplatte mit Fliesenbelag; Geländer als Betonbrüstung mit Betonpflanztrog und einem Metallgeländer;
Kellerabteil:	Das Kellerabteil ist mittels Holzlattenrost zu den Nachbarabteilen sowie zum Flur abgeteilt bzw. rückwärtig gestrichene Betonwände; Tür ebenfalls als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar; Betonboden/Betonestrich; separater Strom- bzw. separater Lichtanschluss ist im Kellerabteil nicht vorhanden;

4.3. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis für das Anwesen Maximilianstr. 8-12, 82110 Germering liegt vor. Dieser wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 91,7 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 119,2 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Heizwerk, fossil.

Gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung sind als verbessernde Maßnahme die vorhandenen Kunststofffenster mit Isolierverglasung vermutlich aus dem Jahr ca. 1995 zu nennen.

4.4. Tiefgaragenstellplatz, gemäß Aufteilungsplan Nr. 8520

Zu bewerten ist der TG-Stellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 8520.
Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Fl.-Nr. 791/217, welche zwischen den Anwesen Münchener Straße 4 und Münchener Straße 2 gelegen ist. Bei der Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage sind zwei elektrisch betriebene Rolltore vorhanden. Die Rampe der Tiefgarage ist mit Beton bzw. Betonsteinverbundpflaster befestigt.

Der betreffende TG-Stellplatz befindet sich in der unteren von zwei Parkebenen. Bei dem zu bewertenden TG-Stellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 8520 handelt es sich

ABDRUCK

um einen ebenerdigen TG-Stellplatz, welcher durchschnittlich gut anfahrbar ist. Die Tiefgarage selbst verfügt über einen gestrichenen Betonboden. Der Boden zeigt diverse Risse. Weiter sind Betonstützen, Betonträger, Betondecke und Betonwände gegeben. Der Zugang zur Tiefgarage ist weiter über mehrere Außentreppen möglich.

4.5. Außenanlagen

Es handelt sich um eine große Wohnanlage. Eine Einfriedung ist nicht gegeben. Die Außenanlagen verfügen über Rasenflächen, Sträucher, Bäume und Pflanzbereiche. In der Mitte ist ein größerer Kinderspielplatz vorhanden. Zum Abstellen der Mülltonnen ist eine Einhausung bestehend aus Waschbeton bzw. Zaunelementen und einem massiven Dach gegeben. Wegeflächen sind asphaltiert bzw. mit Betonsteinpflaster befestigt.

4.6. Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich augenscheinlich feststellbar in einem durchschnittlichen Zustand.

Sondereigentum:

- Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Es wird zusammenfassend ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Der angeführte Zustand des Gebäudes wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

ABDRUCK

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich zusammenfassend um eine gute Lage im Landkreis Fürstenfeldbruck.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Das Anwesen macht zusammenfassend einen durchschnittlichen Gesamteindruck.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung wird, bezogen auf das Baujahr, als durchschnittlich unterstellt. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnung ist durchschnittlich. Ein Balkon ist vorhanden.

Der TG-Stellplatz ist durchschnittlich gut anfahrbar.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich unterstellt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind sowohl für die Wohnung als auch den TG-Stellplatz gut.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden sowohl für die Wohnung als auch den TG-Stellplatz als gut beurteilt.

ABDRUCK

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich vornehmlich, wenn ausreichend geeignete Vergleichsfälle, das heißt Vergleichspreise vorliegen. Im Bereich des Teilmarktes der Eigentumswohnungen ist dies i. d. R. der Fall. Der Vorteil liegt darin, dass diese Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln und somit auf Zu- bzw. Abschläge bzgl. der Marktsituation verzichtet werden kann.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Berechnung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, da Eigentumswohnungen sowohl als Renditeobjekte, wie auch als eigengenutzte Wohnungen fungieren. Das Ertragswertverfahren dient jedoch i. d. R. zur Überprüfung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren, da dem Vergleichswertverfahren bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen der Vorzug zu geben ist.

Das Sachwertverfahren kann bei der Bewertung von Eigentumswohnungen zu Fehlern führen, da nicht ein vollständiges Gebäude, sondern nur ein Gebäudeteil bewertet wird. Die Problematik liegt darin, dass nicht sämtliche Bereiche bzw. Sondereigentumsanteile gleich bewertet werden können.

ABDRUCK

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist sowohl für die Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage geeignet. Für die Bewertung wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.
Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Vergleichswertverfahren für die Wohnung Nr. 26

Zur Ermittlung des Vergleichswertes dienen die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bzw. eigene Kaufpreissammlungen, die Kaufpreise vergleichbarer Objekte bzgl. Lage, Baujahr, Größe, Beschaffenheit und Ausstattungen enthalten. Es ist zu beachten, dass werterhöhende bzw. wertmindernde Merkmale in Bezug auf das Bewertungsobjekt berücksichtigt werden müssen.

<u>Auskunft aus der Kaufpreissammlung:</u>
Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Fürstenfeldbruck führt eine Kaufpreissammlung.
Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Fürstenfeldbruck wurden 7 Vergleichspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen übermittelt. Bei der Ermittlung des Vergleichspreises werden die Vergleichszahlen in Bezug auf Lage, Ausstattung/ Zustand, Verkaufszeitpunkt, und Vermietungszustand modifiziert.

Die Adresse und weitere Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen auf Grund der Auskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Fürstenfeldbruck bekannt. Aus Datenschutzgründen werden die Vergleichswerte nur so dargestellt, dass einzelne Kauftransaktionen nicht nachvollzogen werden können.

<u>Angleichung der Vergleichspreise:</u>
Die verwendeten Vergleichspreise des Gutachterausschusses stammen aus den Jahren 2021 bis 2022. Den vorliegenden Vergleichswerten ist keine Abhängigkeit vom Verkaufszeitpunkt zu entnehmen. Daher sind keine Zu-/Abschläge erforderlich.

ABDRUCK

Bei den Vergleichsobjekten und beim Bewertungsobjekt wird zusammenfassend von einem vergleichbaren Zustand und vergleichbarer Ausstattung ausgegangen. Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden, es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Bei den vom Gutachterausschuss übermittelten Vergleichswerten handelt es sich um sechs nicht vermietete Wohnungen, eine Wohnung ist vermietet. Das Bewertungsobjekt wird soweit bekannt eigengenutzt. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Fürstenfeldbruck macht keine Angaben zur Anpassung der Werte vermieteter Vergleichswerte. Daher wird die Anpassung in Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses der Stadt München im Immobilienmarktbericht 2021 durchgeführt. Der Vergleichswert der vermieteten Wohnung wird gemäß den Angaben im Immobilienmarktbericht 2021 durch einen Zuschlag von rd. 9 % angepasst.

Eine Anpassung hinsichtlich der Wohnungsgröße ist auf Grund der vorliegenden Wohnflächen der Vergleichswerte nicht erforderlich.

Unter dem Punkt Lagefaktor wurde die örtliche Lage des Gebäudes angepasst.

Nr.	Lage	Verkaufs-datum	Bau-jahr	Wfl. in m²	€/m²	Lage-faktor	Ausstat-tung/ Zustand	Vermiet ung	Preis-index	relativer Preis €/m²	Wfl. X rel. Preis
1	Germering	Apr. 21	1972	67	6.552,24	0,95	1,00	1,00	1,00	6.224,63	417.050,21 €
2	Germering	Aug. 21	1968	68	6.470,59	0,95	1,00	1,00	1,00	6.147,06	418.000,08 €
3	Germering	Sep. 21	1972	67	7.074,63	0,95	1,00	1,00	1,00	6.720,90	450.300,30 €
4	Germering	Nov. 21	1973	69	6.652,17	0,95	1,00	1,00	1,00	6.319,56	436.049,64 €
5	Germering	Jan. 22	1973	69	5.434,78	1,00	1,00	1,00	1,00	5.434,78	374.999,82 €
6	Germering	Feb. 22	1980	68	7.352,94	1,00	1,00	1,00	1,00	7.352,94	499.999,92 €
7	Germering	Jun. 22	1970	69	5.072,46	1,00	1,00	1,09	1,00	5.528,98	381.499,62 €
				477						43.728,85	2.977.899,59 €

Flächenbezogener Mittelwert:

2.978.000 € / 477 m² = rd. 6.243 €/m²

Arithmetisches Mittel:

43.729 €/m² / 7 = rd. 6.247 €/m²

ENTWURF

Aus den abgeleiteten Werten der Kaufpreissammlung ergibt sich ein flächenbezogener Mittelwert von rd. 6.243 €/m² und ein arithmetisches Mittel von rd. 6.247 €/m². Bei der Bewertung des Vergleichspreises berücksichtige ich die Lage, Ausstattung, Zustand, Preisentwicklung und Vermietung. Nach sachverständigem Ermessen bewerte ich den Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung mit rd. 6.250,00 €/m² Wohnfläche.

Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung samt Kellerabteil von

63,9 m² x 6.250 €/m² = rd. 399.000,00 €

Der Vergleichswert für die Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 26 samt Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum im Keller Nr. K 29 zum Bewertungsstichtag 01.12.2022 beträgt rd. 399.000,00 €.

7.2. Anteiliger Bodenwert für die Wohnung Nr. 26

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der ImmoWertV § 40 - 45 zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind

ABDRUCK

durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Fürstenfeldbruck hat mit Stand 01.01.2022 für Germering, Bodenrichtwertzone 4 einen Bodenrichtwert von 2.250,00 €/m² bei einer WGFZ von 0,50 für Wohnbaufläche, offene Bauweise angegeben.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 01.12.2022 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2022 ist das Preisniveau als nahezu vergleichbar zu berücksichtigen. Es sind daher keine Zu-/Abschläge vorzunehmen.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Fl.-Nr. 791/221 und 791/57 mit einer höheren baulichen Ausnutzung bebaut ist, als die bauliche Ausnutzung auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Die Anpassung erfolgt gemäß den Angaben des Gutachterausschusses des Landratsamtes Fürstenfeldbruck anhand der Umrechnungskoeffizienten der WertR.

Bzgl. der Lage innerhalb des Richtwertgebietes sind keine Zu-/Abschläge vorzunehmen.

ABDRUCK

Anteiliger Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.22	2.250,00 €/m²

Anpassung bzgl. der Nutzungsintensität:

WGFZ Bestand	1,4:	1,19
WGFZ Bodenrichtwert	0,5:	0,72

Angepasster Bodenwert:

2.250,00 €/m² x 1,19 / 0,72 = rd. 3.720,00 €/m²

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 3,83/1.000 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 791/221 und 791/57, Gemarkung Germering

3.720,00 €/m² x 17.807 m² x 3,83 / 1.000 = rd. **254.000,00 €**

Der anteilige Bodenwert für die Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 26 samt Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum im Keller Nr. K 29 zum Bewertungsstichtag 01.12.2022 beträgt rd. 254.000,00 €.

7.3. Ertragswertverfahren für die Wohnung Nr. 26

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Beim Ertragswertverfahren ist die marktüblich erzielbare Miete die Grundlage für die Berechnung.

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 63,9 m². Das Bewertungsobjekt wird, soweit bekannt, zum Bewertungsstichtag durch einen Miteigentümer genutzt.

ABDRUCK

Gemäß Mietenspiegel der Stadt Germering mit Stand 01.03.2022 wird für die zu bewertende Wohnung eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 10,42 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 8,73 €/m² bis rd. 12,23 €/m² Wohnfläche.

Eine Marktrecherche ergab Angebotsmieten in der Umgebung des Bewertungsobjektes von rd. 13,00 €/m² bis rd. 20,70 €/m² Wohnfläche für unmöblierte Wohnungen.

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse, den angeführten Mietenspiegel, der aktuellen Angebotssituation und meiner Marktkenntnis wird für das Bewertungsobjekt als marktüblich erzielbarer Ertrag eine Nettokaltmiete von rd. 13,50 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 406,00 € p. a. berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 13,30 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit rd. 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

ABDRUCK

Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1972. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 30 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Für den Ansatz des Liegenschaftszinses ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern erworben werden. Hieraus ist zu schließen, dass auf dem Eigentumswohnungsmarkt nicht allein Renditeaspekte ausschlaggebend sind.
Der Gutachterausschuss der Stadt Germering veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.
Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2020 und 2021 keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.
Vom Gutachterausschuss der Stadt München wird im Immobilienmarktbericht 2021 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen-, und Doppelhäuser ein mittlerer Liegenschaftszins von 1,3 % und eine Spanne von 0,8 % bis 1,9 % angegeben. Bei Mehrfamilienhäusern mit einem Gewerbeanteil von 0 bis 30 %, in allen Lagen, ohne Denkmalschutz wird ein mittlerer Liegenschaftszins von 1,7 % und eine Spanne von 1,0 – 2,4 % angegeben.
In der Umgebung der Stadt München veröffentlicht der Gutachterausschuss des Landkreises Dachau einen Liegenschaftszinssatz im Immobilienmarktbericht 2018/2019 für wiederverkaufte, vermietete Eigentumswohnungen. Für den Zeitraum 2018-2019 wird ein mittlerer Liegenschaftszins von 1,77 % und eine Spanne von 0,13 % - 4,14 % angegeben.

ABDRUCK

Nach Erfahrung des Sachverständigen liegt der Liegenschaftszins von wiederverkauften Eigentumswohnungen in München bei Ansatz eines marktüblichen Mietzinses in einer Spanne von ca. 0,5 % bis ca. 1,5 %.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit 1,25 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es sind keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:
Der Rohertrag i.S.d. § 31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche		Marktüblicher Ertrag			monatlich rd.
Wohnung	63,9 m²	x	13,50 €/m²	=		860,00 €
						860,00 €
Rohertrag pro Monat:						**860,00 €**
Rohertrag pro Jahr:					**rd.**	**10.300,00 €**
Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:						
Instandhaltungskosten:	63,9 m²	x	13,30 €/m²	=	rd.	-850,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	406 €	=	rd.	-410,00 €
Mietausfallwagnis:	10.300 €	x	2,0%	=	rd.	-210,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:						**-1.500,00 €**
Jahresreinertrag:						**8.800,00 €**

ABDRUCK

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

254.000 €	x	1,25%	=	rd.	**-3.200,00 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen **5.600,00 €**

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr:	1972
Jahr der Bewertung:	2022
übliche GND:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,25%
Rentenbarwertfaktor:	24,89

Gebäudeertragswert:

5.600,00 €	x	24,89	=	rd.	**139.000,00 €**

<u>Zusammenfassung:</u>

Bauliche Anlagen:	rd.	139.000,00 €
zzgl. Bodenwert:	rd.	254.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	**rd.**	**393.000,00 €**

<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>

keine Zu-/Abschläge

Ertragswert	**rd.**	**393.000,00 €**

Der Ertragswert für die Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 26 samt Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum im Keller Nr. K 29 zum Bewertungsstichtag 01.12.2022 beträgt rd. 393.000,00 €.

7.4. Vergleichswert – Tiefgaragenstellplatz Nr. 8520

Zu bewerten ist der Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 8520 auf Fl.-Nr. 791/217. Es handelt sich um einen ebenerdigen Tiefgaragenstellplatz.

Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Fürstenfeldbruck werden im Grundstücksmarktbericht keine Angaben zu Verkaufspreisen von Tiefgaragenstellplätzen gemacht.

ABDRUCK

Die nächstgelegenen Gutachterausschüsse, welche hierzu Angaben machen, sind die Gutachterausschüsse des Landkreises Dachau und der Stadt München.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dachau gibt im Zwischenbericht 2020/2021 für Tiefgaragenstellplätze einen pauschalen Wert von 18.000 € an.

Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt im Immobilienmarktbericht 2021 für Tiefgaragenstellplätze mit den Baujahren 1970 – 1999 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 24.000 € mit einer Spanne von 13.500 € – 39.000 € an.

Eine Recherche der Angebote von TG-Stellplätzen im Landkreis Fürstenfeldbruck ergab folgende Angebote.

Nr.	Ort	Art	Bau-jahr	€ pro Stellplatz
1	Fürstenfeldbruck	TG-Stellplatz	2019	25.000,00 €
2	Germering	TG-Stellplatz		20.000,00 €
3	Germering	TG-Stellplatz	1985	20.000,00 €
4	Eichenau	TG-Stellplatz	2022	28.000,00 €
5	Puchheim	TG-Stellplatz	2000	27.000,00 €

Auf Grund der mir vorliegenden Vergleichszahlen und unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und des Zustandes wird der Wert des Tiefgaragenstellplatzes mit rd. 20.000,00 € beurteilt.

Der Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 8520 zum Bewertungsstichtag 01.12.2022 beträgt rd. 20.000,00 €.

ABDRUCK

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Bewertungsstichtag 01.12.2022 für die Bewertungsobjekte folgende Werte ermittelt.

Vergleichswert, Wohnung Nr. 26 und Abstellraum Nr. K 29	rd. 399.000,00 €
Ertragswert, Wohnung Nr. 26 und Abstellraum Nr. K 29	rd. 393.000,00 €
Wert Tiefgaragenstellplatz Nr. 8520	rd. 20.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da sich dieser Teilbereich auf dem Markt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen orientiert.

Die Ertragswertberechnung erfolgte unter Berücksichtigung aktueller Marktdaten zum Wertermittlungsstichtag und wurde bei dieser Wertermittlung unterstützend zum Vergleichswert ermittelt und bestätigt das Ergebnis.

ABDRUCK

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 3,83/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nrn. 791/221 und 791/57, Gemarkung Germering, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet samt Sondernutzungsrecht an Abstellraum im Keller Nr. K 29, Maximilianstr. 8, 82110 Germering, zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2022 mit einem Verkehrswert für das <u>miet- und lastenfreie</u> Grundstück von

399.000,00 €

(i.W.: dreihundertneunundneunzigtausend Euro)

bewertet.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 1,61/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 791/217, Gemarkung Germering, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 8520 bezeichnet, An der Münchener Straße, 82110 Germering, zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2022 mit einem Verkehrswert für das <u>miet- und lastenfreie</u> Grundstück von

20.000,00 €

(i.W.: zwanzigtausend Euro)

bewertet.

<u>Hinweis:</u>

- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt (Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 26) nicht von innen besichtigt werden konnte und somit hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustandes die im Gutachten angegebenen Annahmen getroffen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Beschaffenheit und der tatsächliche Zustand abweichen können. Auf das Risiko für einen Käufer wird ausdrücklich hingewiesen.

München, den 17.02.2023

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

ABDRUCK

Anlage 1

Fotos

A 1.1

Ansicht von Osten

Ansicht von Westen

Anlage 1

Fotos

A 1.2

Hauseingang

Treppenhaus

Anlage 1

Fotos

A 1.3

Treppenhaus

Wohnungseingangstüre

Anlage 1

Fotos

A 1.4

Keller

Außenanlage Fl.-Nr. 791/221

Anlage 1

Fotos

A 1.5

Außenanlage Fl.-Nr. 791/221

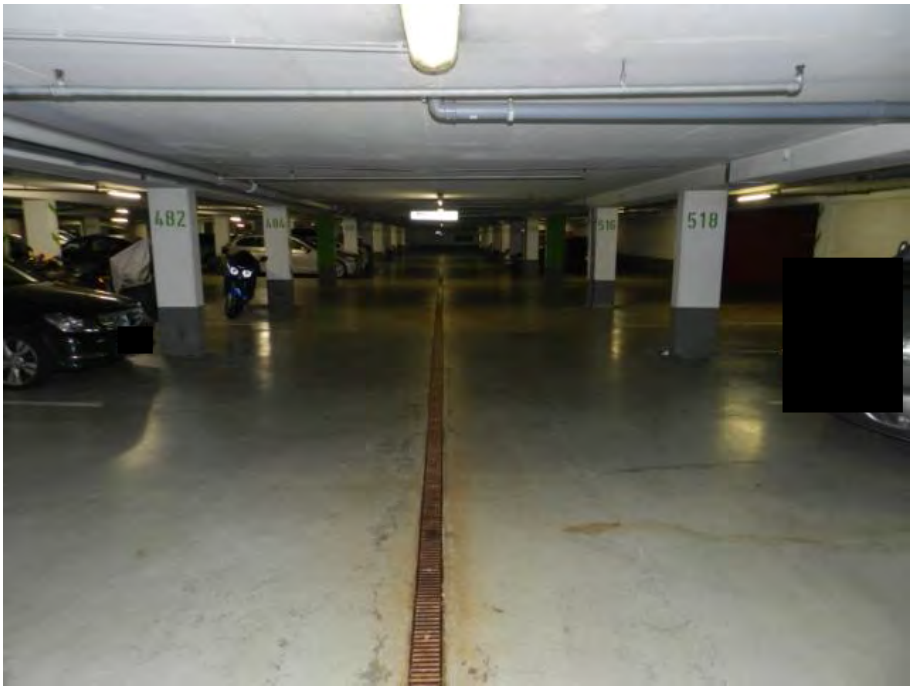
Müllhäuschen auf Fl.-Nr. 791/221

Anlage 1

Fotos

A 1.6

Fl.-Nr. 791/217, Tiefgarage Ein-/Ausfahrt

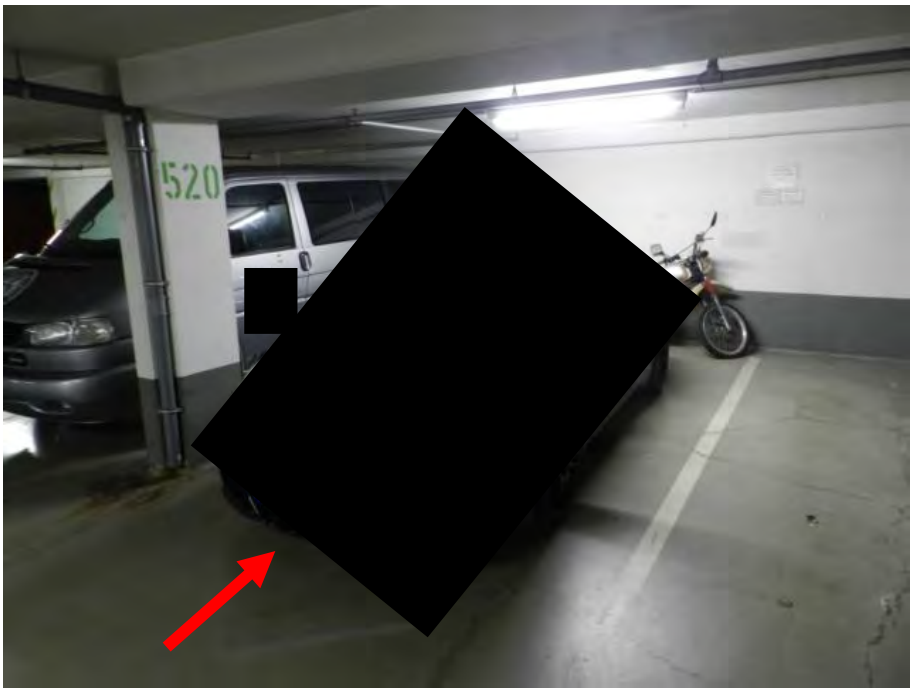


Tiefgarage

Anlage 1

Fotos

A 1.7

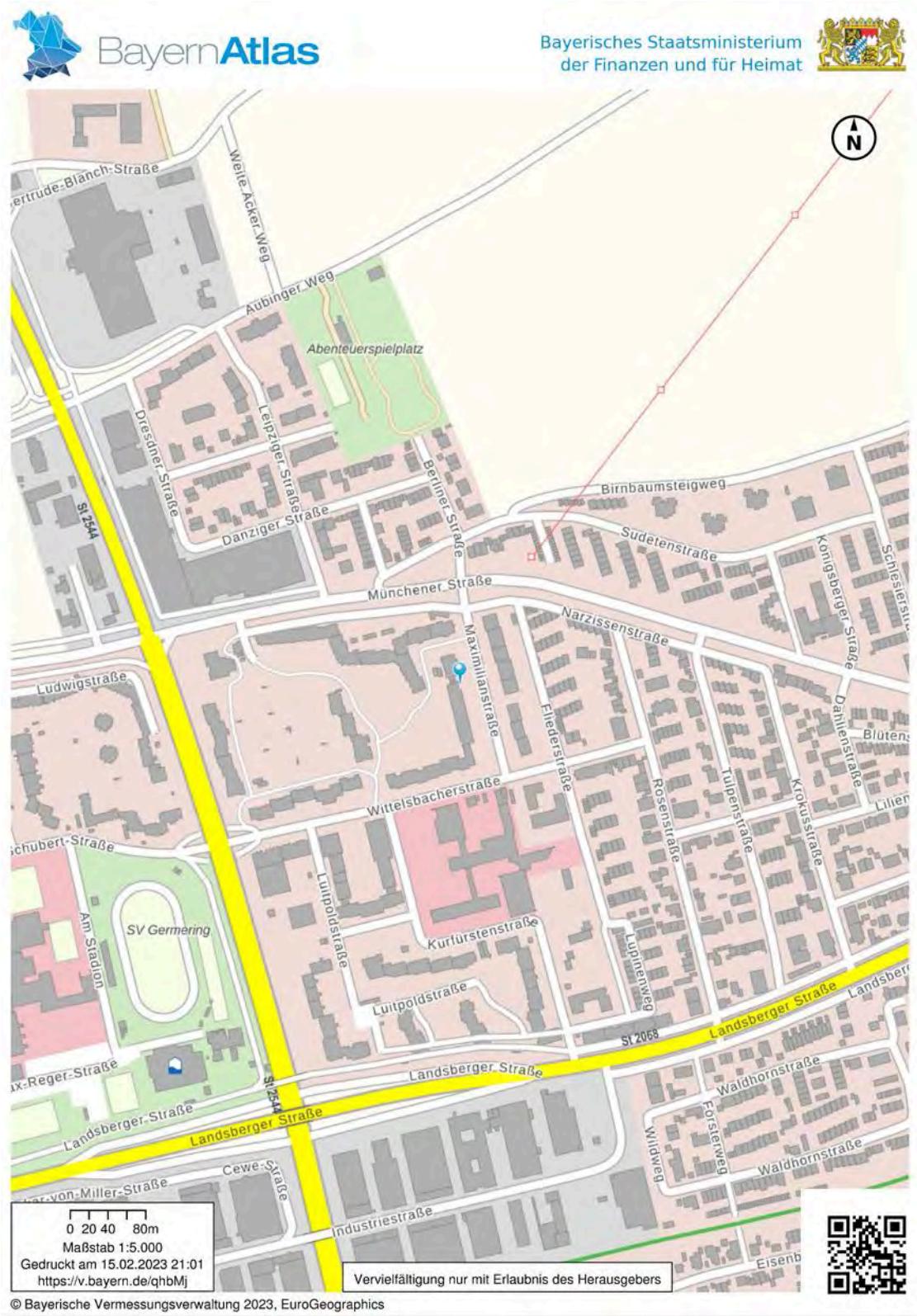


TG-Stellplatz Nr. 8520

Anlage 2

Stadtplan

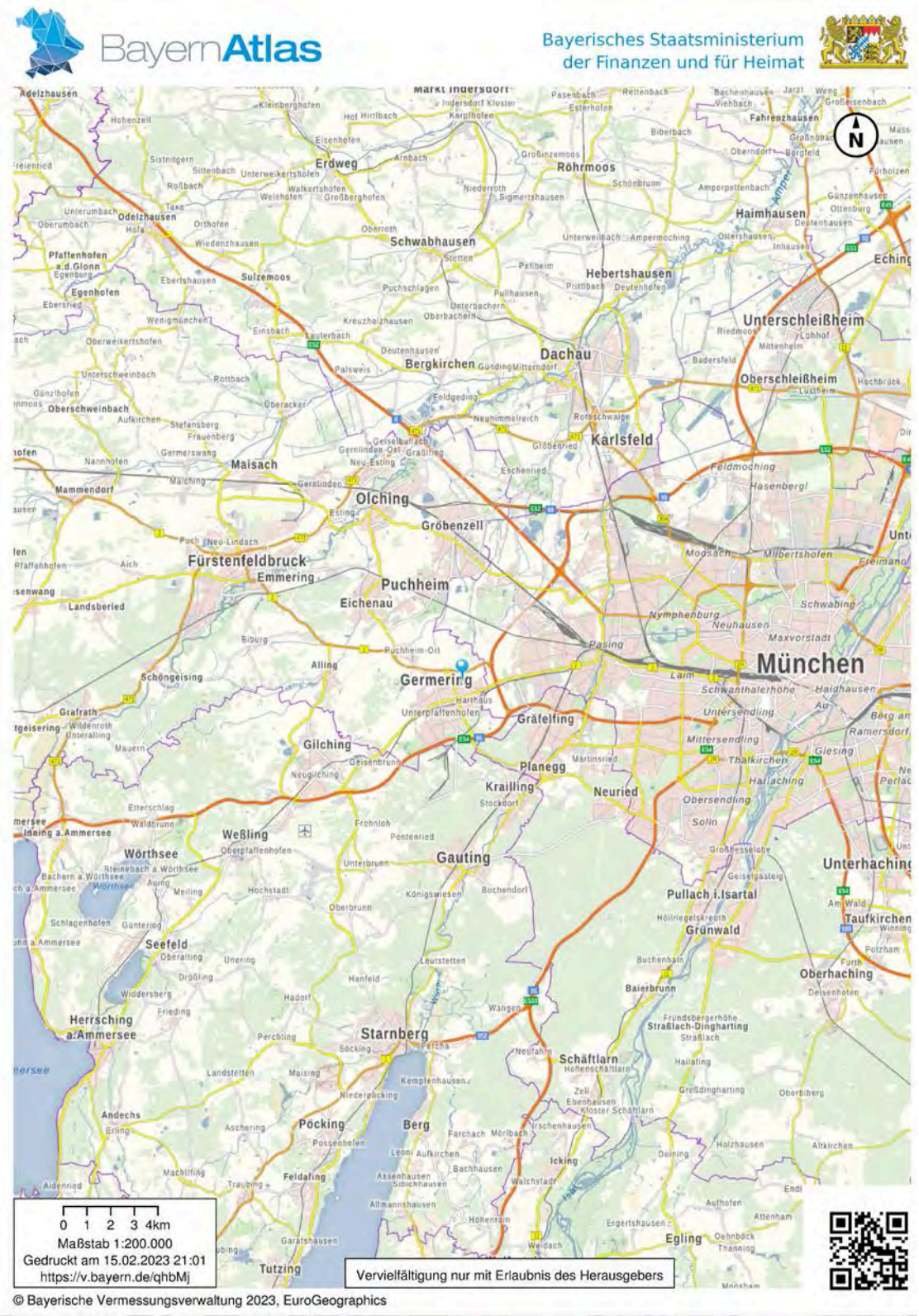
A2.1



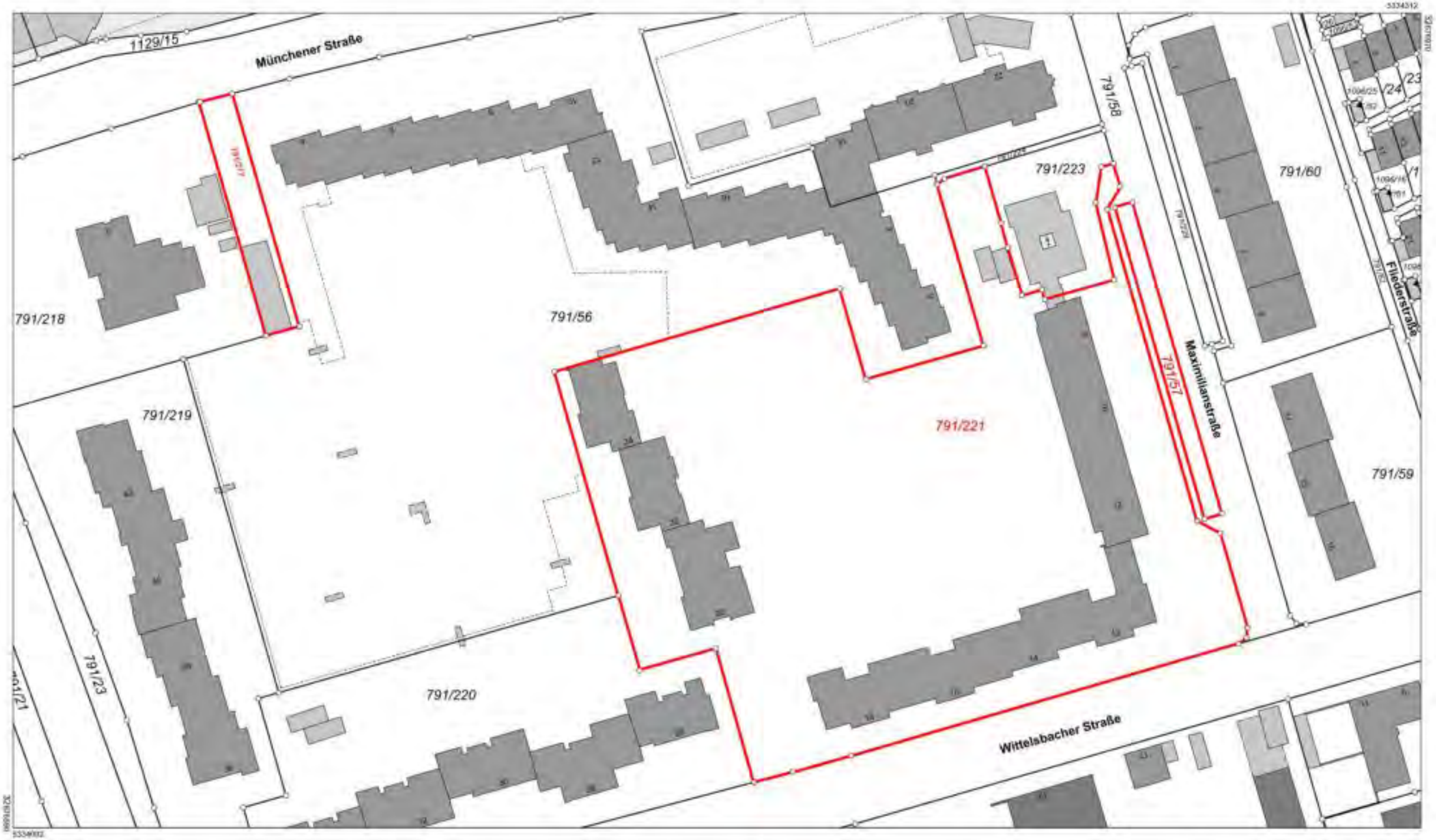
Anlage 2

Stadtplan

A2.2



Anlage 3
Lageplan
A3



Maßstab 1:1000 0 10 20 Meter

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

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau - Außenstelle Fürstenfeldbruck -

Stockmeierweg 8
82256 Fürstenfeldbruck

Flurstück: 791/221
Gemarkung: Germering

Gemeinde: Große Kreisstadt Germering
Landkreis: Fürstenfeldbruck
Bezirk: Oberbayern

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 20.10.2022

Anlage 4

Luftbild

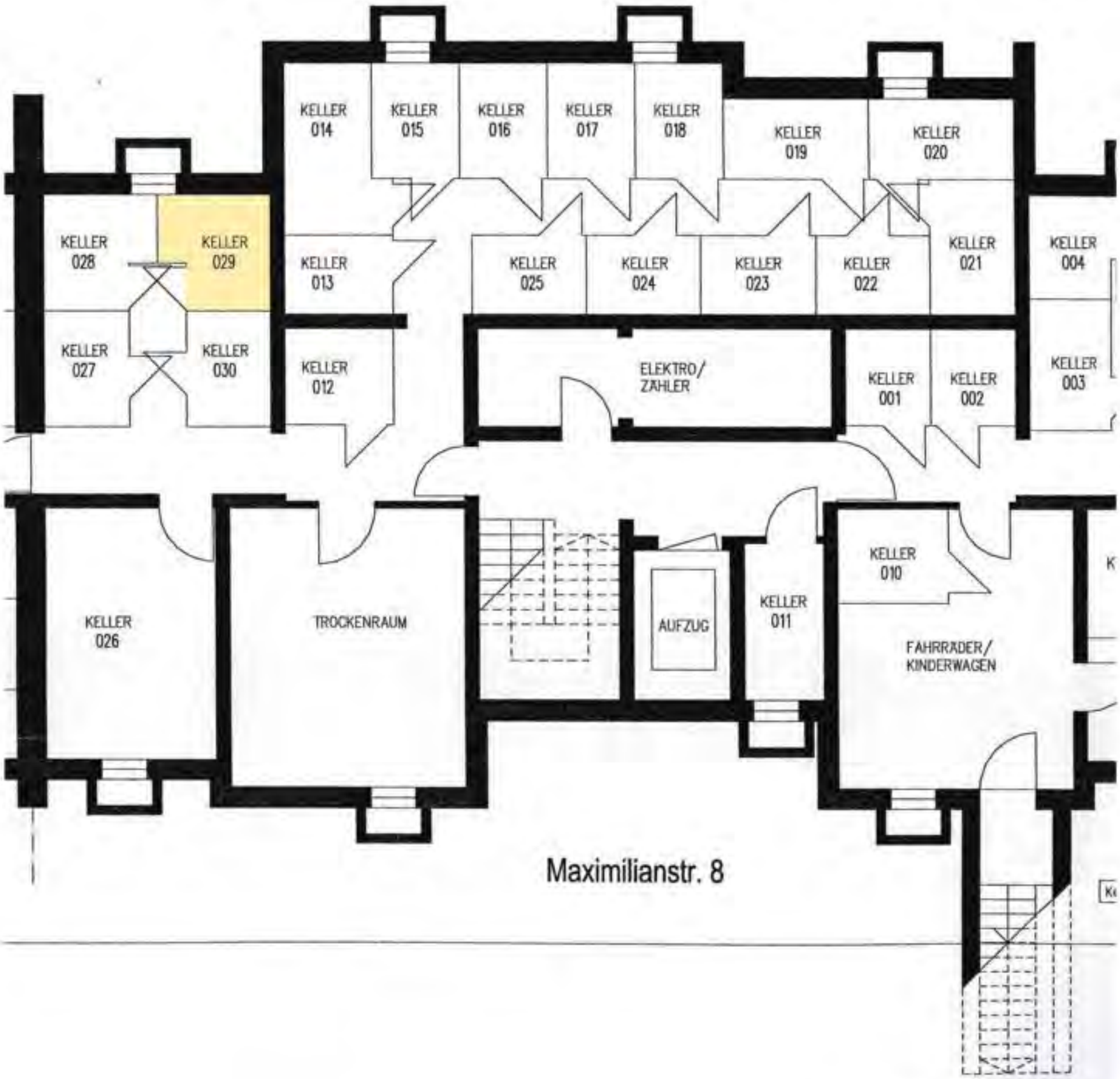
A4

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.1

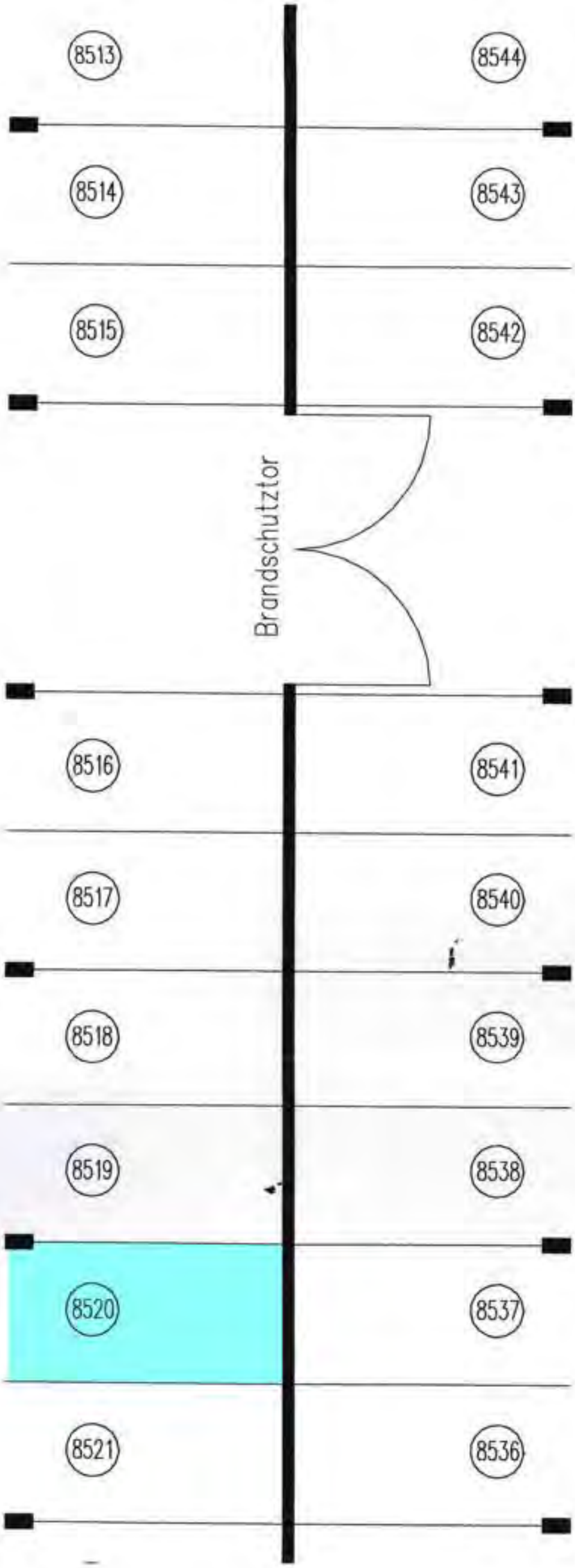
8. OG

Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.2



KG

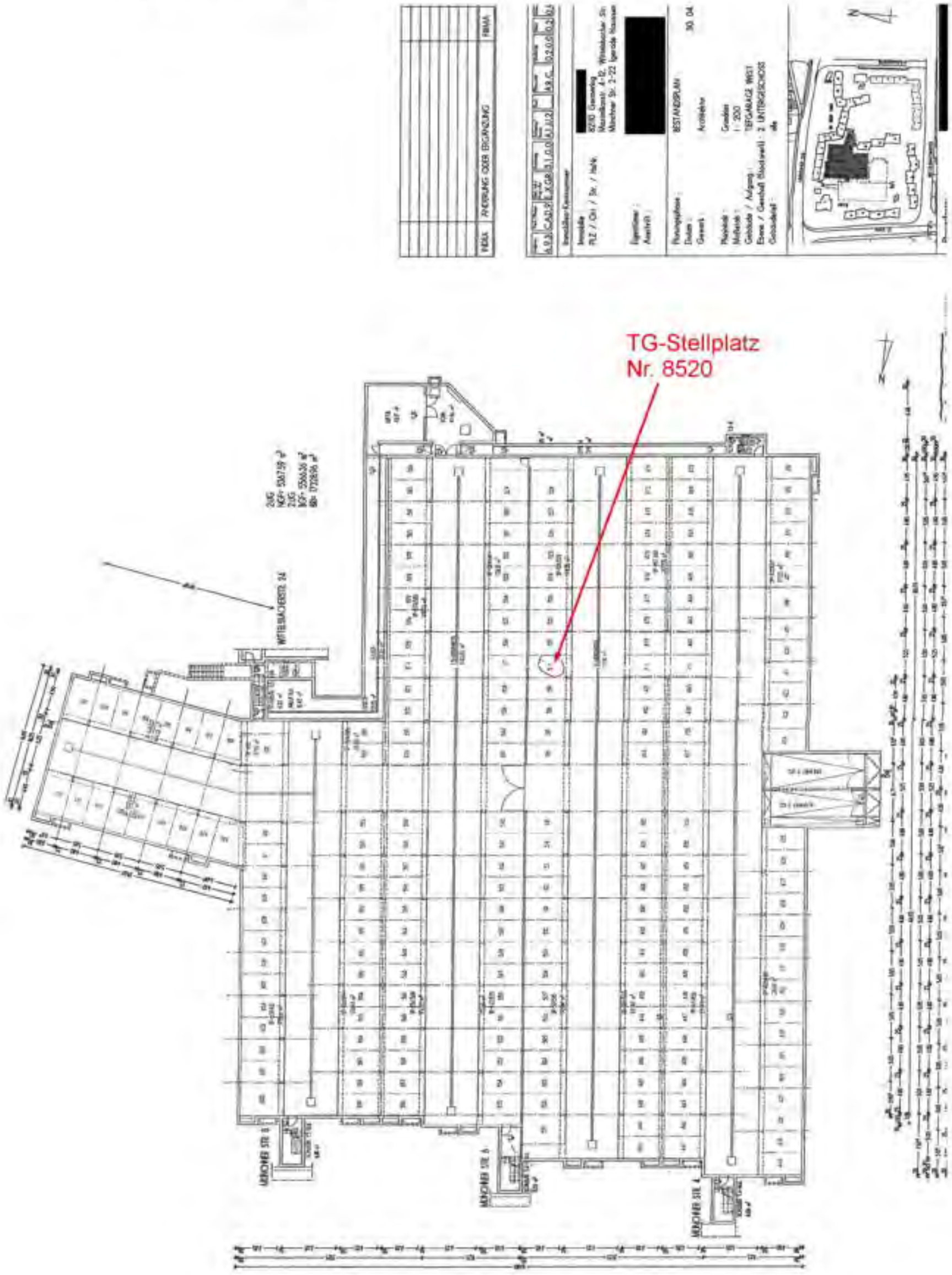
Anlage 6
Aufteilungspläne
A6.1



2. UG (TG)

Übersichtsplan TG

Anlage 6
Plan TG
A6.2



2. UG

Amtsgericht Fürstenfeldbruck

Grundbuch

von

Germering

Blatt 17491

(Wohnungsgrundbuch)

0000432
Blatt 20 von 29

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist.

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch von Germering **Blatt** 17491 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1	-	3,83/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück				
		791/221	Wittelsbacherstraße 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, Maximilianstraße 8, 10, 12, Gebäude- und Freifläche	1	73	70
		791/57	Nähe Maximilianstr., Verkehrsfläche		4	37
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 26 ; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 17466 bis Blatt 17705); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter. Ausnahme: Veräußerung durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung, Erstveräußerung; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 09.03.2015 URNr. 1634/2015 Notar [redacted] Bezug genommen; übertragen aus Blatt 3496; eingetragen am 27.04.2015.				
		[redacted]				
		Der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum im Keller Nr. K 29 zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 11.5.2015 -URNr. 3050/Notar [redacted]; eingetragen am 21.05.2015.				
		[redacted]				

0000432
Blatt 21 von 29

Original liegt nur vor, wenn d

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.1

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch von Germering
Blatt 17491
Bestandsverzeichnis
Einlegebogen 1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch von Germering
Blatt 17491
Erste Abteilung
Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1			
2.1	[redacted], geb. – zu 1/2 –	1	Auflassung vom 11.05.2015; eingetragen am 26.10.2015.
2.2	[redacted], geb. am – zu 1/2 –		[redacted]

0000432
Blatt 22 von 29

Original liegt nur vor, wenn

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.2

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch von Germering **Blatt** 17491 **Erste Abteilung** Einlegebogen 1 R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch von Germering **Blatt** 17491 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Lastend an Flst. 791/221 und Flst. 791/57: Stromleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 3109,3110,3115 je Gem.Kochel(AG Bad Tölz); gemäß Bewilligung vom 17.03.1925; Gleichrang mit Abt. II/2;eingetragen am 21.04.1925 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
2	1	Lastend an Flst. 791/221 und 791/57: Stromleitungsrecht für den [redacted]; gemäß Bewilligung vom 17.03.1925; Gleichrang mit Abt. II/1;eingetragen am 21.04.1925 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
3	1	Lastend an Flst. 791/221: Kabelverlegungsrecht für [redacted]; gemäß Ersuchen der Gemeinde Germering (Umlegungsausschuß) vom 30.12.1971; Gleichrang mit Abt. II/4 und 5;eingetragen am 16.06.1972 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
4	1	Lastend an Flst. 791/221: Trafostationsrecht für die [redacted]; gemäß Bewilligung vom 26.05.1971 und Ersuchen der Gemeinde Germering (Umlegungsausschuß)vom 30.12.1971; Gleichrang mit Abt. II/3 und 5;eingetragen am 16.06.1972 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
5	1	Lastend an Flst. 791/221: Wasserversorgungsleitungsrecht für [redacted]; gemäß Ersuchen der Gemeinde Germering (Umlegungsausschuß) vom 30.12.1971; Gleichrang mit Abt. II/3 und 4; eingetragen am 16.06.1972 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
6	1	Lastend an Flst. 791/221: Transformatorenstationsrecht für die [redacted], [redacted]; gemäß Bewilligung vom 24.10.1974; eingetragen am 10.03.1975 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
7	1	Lastend an Flst. 791/221: Hydrantenerrichtungsrecht für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 03.02.1978; eingetragen am 08.06.1978 und hierher übertragen am 27.04.2015.

0000432
Blatt 23 von 29

Urgnal liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist

Anl. 7
A7.3

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
10	Berechtigte nunmehr: [redacted]; gem. Bewilligung vom 18.01.2006 URNr. M99/2006 Notar [redacted]. [redacted]; eingetragen am 18.09.2007 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]	33	Gelöscht am 26.10.2015. [redacted]

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Hauser
8	1	Lastend an Flst. 791/221: Entwässerungseinrichtungsrecht für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 05.02.1979; Gleichrang mit Abt. II/9;eingetragen am 18.08.1980 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
9	1	Lastend an Flst. 791/221: Wasserleitungsrecht,Bau-und Nutzungsbeschränkung für die [redacted]; gemäß Bewilligung vom 05.02.1979;Gleichrang mit Abt. II/8;eingetragen am 18.08.1980 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
10	1	Lastend an Flst. 791/221: Gas-Versorgungsanlagenrecht für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 13.02.1991; eingetragen am 17.06.1991 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
11	1	Lastend an Flst. 791/221 und Flst. 791/57: Recht zur Erzeugung von Wärme,Versorgung mit Wärme,und zu deren Durchleitung aus Nahwärmezentrale für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; Rang vor Abt. III/1;eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
12	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Gehwegerechte (vorhandene Wege zu begehen sowie mit nicht motorisierten Fahrzeugen zu befahren) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 791/56,791/218,791/219, 791/220,791/222; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; im Gleichrang untereinander; Gleichrang mit Abt.II/13;Rang vor Abt.III/1; eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
13	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Gehwegerecht (Benutzung vorhandener Wege durch Fußgänger und mit nicht motorisierten Fahrzeugen) für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; Gleichrang mit

0000432
Blatt 24 vom 29

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist

Anl. 7
A7.4

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Abt. II/12;Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
14	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Wege-Feuerwehrzufahrtsrechte für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 791/56,791/218,791/219, 791/220,791/222; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; im Gleichrang untereinander;Gleichrang mit Abt.II/15; Rang vor Abt.III/1; eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
15	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Wege-Feuerwehrzufahrtsrecht für [redacted] gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/14;Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
16	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Spielplätzemitbenutzungsrechte,sowie Grünflächenmitbenutzungsrechte für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 791/56,791/220,791/218,791/219,791/222; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted], [redacted]; im Gleichrang untereinander;Gleichrang mit Abt.II/17;Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
17	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Spielplätzemitbenutzungsrecht,sowie Grünflächenmitbenutzungsrecht für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted], [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/16;Rang vor Abt.III/1; eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
18	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Ver-und Entsorgungsleitungenrechte,sowie Kontrolleinrichtungen-errichtungs-betreibungs-und benutzungsrechte für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 791/217,791/218,791/219,791/220,791/222,791/56; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; im Gleichrang untereinander; Gleichrang

0000432 Blatt 25 von 29

Unginal liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist.

Anl. 7
A7.5

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		mit Abt.II/19, Rang vor Abt.III/1; eingetragen am 16.10.2012 und übertragen am 27.04.2015. [redacted]
19	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Ver-und Entsorgungsleitungsrecht,sowie Kontrolleinrichtungen-errichtungs-betreibungs-und benutzungsrecht für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/18;Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
20	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Stromversorgungsrecht für Außenbeleuchtung für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.791/56,791/217,791/219, 791/220;gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; im Gleichrang untereinander;Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 27.04.2015. [redacted]
21	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Müllaufstellflächenmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 791/56; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/22,23;Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und übertragen am 27.04.2015. [redacted]
22	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Wertstoffhöfemitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.791/218,791/220,791/56,791/222, 791/219 ; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; im Gleichrang untereinander; Gleichrang mit Abt.II/21,23;Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und übertragen am 27.04.2015. [redacted]
23	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Müllaufstellflächenmitbenutzungsrecht,sowie Wertstoffhöfemitbenutzungsrecht für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted], [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/21,22;Rang vor Abt.III/1; eingetragen am 16.10.2012 und übertragen am 27.04.2015. [redacted]

0000432
Blatt 26 von 29

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist

Anlage 7
A7.6

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
24	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Flucht-und Rettungswegemitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 791/217; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/25;Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und übertragen am 27.04.2015. [redacted]
25	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Flucht-und Rettungswegemitbenutzungsrecht für [redacted] gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/24;Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und übertragen am 27.04.2015. [redacted]
26	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Brunnenmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 791/218,791/219,791/220,791/56,791/222; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; im Gleichrang untereinander;Gleichrang mit Abt.II/27;Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und übertragen am 27.04.2015. [redacted]
27	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Brunnenmitbenutzungsrecht für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted] Gleichrang mit Abt. II/26;Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und übertragen am 27.04.2015. [redacted]
28	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Teichmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 791/220,791/56,791/218,791/219,791/222; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; im Gleichrang untereinander;Gleichrang mit Abt.II/29;Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und übertragen am 27.04.2015. [redacted]
29	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Teichmitbenutzungsrecht für [redacted] gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted] Gleichrang mit Abt. II/28,Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und übertragen am 27.04.2015.

0000432 Blatt 27 von 29

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar

Anl. 7
A7.7

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		[redacted]
30	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Abstandsflächen-übernahmeverpflichtung-bebauungsverbot für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 791/220, 791/56, 791/222; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/31 und 32,Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und übertragen am 27.04.2015.
		[redacted]
31	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Abstandsflächen-übernahmeverpflichtung-bebauungsverbot -bedingt- für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.791/56,791/222; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/30 und 32,Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und übertragen am 27.04.2015.
		[redacted]
32	1	Lastend an Flst. 791/221 und an Flst. 791/57: Abstandsflächen-übernahmeverpflichtung-bebauungsverbot für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/30 und 31,Rang vor Abt.III/1; eingetragen am 16.10.2012 und übertragen am 27.04.2015.
		[redacted]
33	1	[redacted]
34	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, Az: 1514 K 149/22); eingetragen am 22.06.2022.
		[redacted]

0000432 Blatt 28 von 29

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aus

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.8

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch von Germering **Blatt** 17491 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 6 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.9

Amtsgericht Fürstenfeldbruck

Grundbuch

von

Germering

Blatt 16586

(Teileigentumsgrundbuch)

0000432
Blatt 02 von 29

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück (a/b)	Wirtschaftsart und Lage (c)	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1	-	1,61/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		791/217	Nähe Münchener Straße, Gebäude- und Freifläche		6	14
		verbunden mit dem Sondereigentum an				
		dem Tiefgaragenstellplatz Münchenerstr.				
		im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8520 ;				
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 16078 bis Blatt 16696);				
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;				
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				
		Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter. Ausnahme: Veräußerung durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung, Erstveräußerung;				
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 06.07.2012 URNr. 3600/2012 Notar [redacted] Bezug genommen; übertragen aus Blatt 3496; eingetragen am 31.10.2012.				
		[redacted]				

0000432
Blatt 03 von 29

Original liegt nur vor, wenn der fa

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.1

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch von Germering
Blatt 16586
Bestandsverzeichnis
Entlastungen 1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Der Inhalt des Sondereigentums ist bezüglich der Bestimmungen in § 10 der Gemeinschaftsordnung (Verwalter) geändert; gemäß Bewilligung vom 15.01.2013 URNr. 226/2013 Notar [redacted]; eingetragen am 23.01.2013. [redacted]		

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch von Germering
Blatt 16586
Erste Abteilung
Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	[redacted]		
2.1 2.2	[redacted], geb. - zu 1/2 - [redacted] geb. am - zu 1/2 -	1	Auflassung vom 11.05.2015; eingetragen am 26.10.2015. [redacted]

0000422 Blatt 04 von 29

Original liegt nur vor

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Stromleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 3109,3110,3115 je Gem.Kochel(AG Bad Tölz); gemäß Bewilligung vom 17.03.1925; Gleichrang mit Abt. II/2;eingetragen am 21.04.1925 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 31.10.2012. [redacted]
2	1	Stromleitungsrecht für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 17.03.1925; Gleichrang mit Abt. II/1;eingetragen am 21.04.1925 und hierher übertragen am 31.10.2012. [redacted]
3	1	Kabelverlegungsrecht für **die** [redacted]; gemäß Ersuchen der [redacted] (Umlegungsausschuß) vom 30.12.1971; Gleichrang mit Abt. II/4 und 5;eingetragen am 16.06.1972 und hierher übertragen am [redacted] [redacted]
4	1	Trafostationsrecht für die [redacted]; gemäß Bewilligung vom 26.05.1971 und Ersuchen der Gemeinde Germering (Umlegungsausschuß)vom 30.12.1971; Gleichrang mit Abt. II/3 und 5;eingetragen am 16.06.1972 und hierher übertragen am 31.10.2012. [redacted]
5	1	Wasserversorgungsleitungsrecht für **die** ([redacted]; gemäß Ersuchen der Gemeinde Germering (Umlegungsausschuß) vom 30.12.1971 ; Gleichrang mit Abt. II/3 und 4;eingetragen am 16.06.1972 und hierher übertragen am 31.10.2012. [redacted]
6	1	Transformatorenstationsrecht für die [redacted]; gemäß Bewilligung vom 24.10.1974; eingetragen am 10.03.1975 und hierher übertragen am 31.10.2012. [redacted]
7	1	Hydrantenerrichtungsrecht für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 03.02.1978; eingetragen am 08.06.1978 und hierher übertragen am 31.10.2012. [redacted]
8	1	Entwässerungseinrichtungsrecht für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 05.02.1979; Gleichrang mit Abt. II/9;eingetragen am

0000432 Blatt 85 von 29

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist

Anl. 8
A8.3

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
10	Berechtigte nunmehr: [redacted]; gem. Bewilligung vom 10.01.2006 URNr. M99/2006 Notar Prof. [redacted]; eingetragen am 18.09.2007 und hierher übertragen am 31.10.2012. [redacted]	22	Gelöscht am 26.10.2015. [redacted]
3	Übertragungsdatum muß lauten 31.10.2012: / eingetragen am 27.06.2013. [redacted]		

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		18.08.1980 und hierher übertragen am 31.10.2012. [redacted]
9	1	Wasserleitungsrecht,Bau-und Nutzungsbeschränkung für die [redacted]; gemäß Bewilligung vom 05.02.1979;Gleichrang mit Abt. II/8;eingetragen am 18.08.1980 und hierher übertragen am 31.10.2012. [redacted]
10	1	Gas-Versorgungsanlagenrecht für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 13.02.1991; eingetragen am 17.06.1991 und hierher übertragen am 31.10.2012. [redacted]
11	1	Recht zur Erzeugung von Wärme,Versorgung mit Wärme,und zu deren Durchleitung aus Nahwärmezentrale für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted] Rang vor Abt. III/1;eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 31.10.2012. [redacted]
12	1	Ver-und Entsorgungsleitungenrechte,sowie Kontrolleinrichtungen-errichtungs-betreibungs-und benutzungsrechte für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 791/218,791/219,791/220,dem vereinigten Flst.791/221 und 791/57,791/222,791/56; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted] im Gleichrang untereinander;Gleichrang mit Abt.II/13,Rang vor Abt.III/1; eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 31.10.2012. [redacted]
13	1	Ver-und Entsorgungsleitungsrecht,sowie Kontrolleinrichtungen-errichtungs-betreibungs-und benutzungsrecht für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted] Gleichrang mit Abt. II/12;Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 31.10.2012. [redacted]
14	1	Stromversorgungsrecht für Außenbeleuchtung für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.791/56,791/220 und dem vereinigten Flst.791/221 und 791/57;gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted] im Gleichrang untereinander;Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 31.10.2012.

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar i

Anl. 8
A8.4

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		[redacted]
15	1	Verzicht des jeweiligen Eigentümers von BVNr. 20 Flst.791/56 auf Überbaurente; Rang vor Abt. III/1;gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted], [redacted], eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 31.10.2012.
		[redacted]
16	1	Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 791/218,791/56,791/222; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; im Gleichrang untereinander;Gleichrang mit Abt.II/17;Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 31.10.2012.
		[redacted]
17	1	Geh- und Fahrtrecht für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/16;Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 31.10.2012.
		[redacted]
18	1	Abstandsflächen-übernahmeverpflichtung-bebauungsverbot für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.791/218, 791/56 ; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/19,Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 31.10.2012.
		[redacted]
19	1	Abstandsflächen-übernahmeverpflichtung-bebauungsverbot für [redacted] gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/18,Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 31.10.2012.
		[redacted]
20	1	Stellplätzezuordnungsduldungsverpflichtung für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 791/218,791/219, 791/220,791/56,dem vereinigten Flst.791/221 und 791/57, 791/222; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; Gleichrang untereinander; Gleichrang mit Abt. II/21,Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 31.10.2012.

0000432 Blatt 07 von 29

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennba

Anl. 8
A8.5

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch von Germering
Blatt 16586
Zweite Abteilung
Einlegebogen 3 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch von Germering
Blatt 16586
Zweite Abteilung
Einlegebogen 4

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
21	1	[redacted] Kraftfahrzeugstellplätzenutzungsrecht für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2012 URNr. 3271/2012 Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/20,Rang vor Abt.III/1;eingetragen am 16.10.2012 und hierher übertragen am 31.10.2012. [redacted]
22	1	[redacted]
23	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, Az: 1514 K 149/22); eingetragen am 22.06.2022. [redacted]

0000432
Blatt 08 von 29

Original liegt nur vor, wenn de

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.6

Amtsgericht Fürstenfeldbruck
Grundbuch von Germering **Blatt** 16586 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 4 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.7

Anlage 9

Literaturverzeichnis

A 9

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2018/2020 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung