

Dipl.-Ing. Arch. Uwe Koch, v. d. IHK München ö.b.u.v. Sachverständiger f. Immobilienwertermittlung

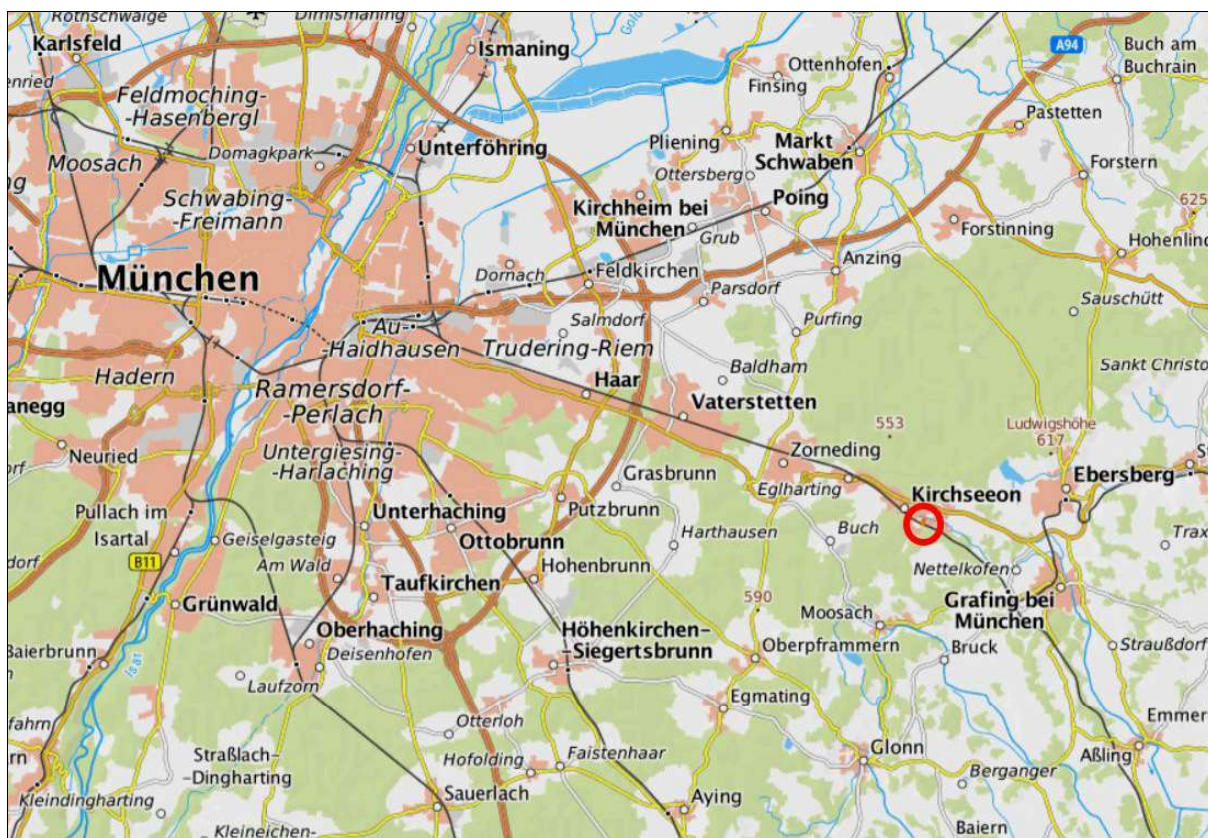
**Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren**  
**Az: 1514 K 361 / 24**

- Objekt:** Grundstück Moos 28, 85614 Kirchseeon (Ldkrs. Ebersberg), bebaut mit älterem 1-gesch. Einfamilienhaus mit ausgebautem DG und 1-gesch. Nebengebäude, beide Gebäude teilunterkellert, Grundstück der Gemarkung Kirchseeon, Flst. 851/9, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 2.399 m<sup>2</sup>
- Lage:** Das schmale und langgestreckte Grundstück befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Kirchseeoner Moos“ mit entsprechenden Verordnungen und teilt sich in drei Bereiche: Bauland (ca. 1.056 m<sup>2</sup>), geschützter Moorwald (ca. 1.287 m<sup>2</sup>) und Straße (ca. 56 m<sup>2</sup>), Grundstück grenzt im Süden mit seinem Waldbereich an die S-Bahnlinie
- Wert.-Stichtag:** 13.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)  
**Grundstück und Gebäude konnten nicht besichtigt werden, die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.**
- Baurecht:** Der Altbaubestand auf dem Grundstück wurde 2001 mit Auflagen von der Gemeinde legalisiert. Zwei Vorbescheidsanfragen aus den Jahren 2016 u. 2017 zum Neubau eines Mehrfamilien- und eines Einfamilienhauses sowie einer Tiefgarage wurden wieder zurückgezogen. Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen sich im Wesentlichen gem. § 34 BauGB nach der umgebenden Bebauung. Danach erscheint noch eine Baurechtsreserve auf dem Grundstück vorhanden. Die Bewertung erfolgte im Rahmen des Gutachtens unverbindlich als Liquiditätsobjekt (Bodenwert abzüglich Abrisskosten).
- Verkehrswert:** **870.000 € (unter Vorbehalt, miet- u. lastenfreier Zustand)**
- Bauweise:** Altbaubestand soweit erkennbar in konventioneller Massivbauweise
- Ausstattung:** Nicht bekannt  
**Zustand:** Nicht bekannt
- Grundbuch:** AG Ebersberg, Grundbuch v. Kirchseeon, Bd. 123, Bl. 4181
- Nutzung:** anscheinend durch die Eigentümerin, Mietverhältnisse sind nicht bekannt
- Energieausweis:** Keine Angabe  
**Grundsteuer:** Keine Angabe  
**Brandvers.:** Keine Angabe
- Hinweis:** Für oben stehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.
- Anlagen:** Orts- u. Lageplan, Skizze Bebaubarkeit (unverbindlich), Fotos  
Das Expose besteht aus 4 Seiten

München, 20.05.2025

## Orts- u. Lageplan

o.M.



**Skizze Bebaubarkeit (unverbindlich)**, Grundstück markiert  
Basis: Karte Landschaftsschutzgebiet „Kirchseeoner Moos“

o. M.



Grau: Bauland u. Straße („Schutzzone 3“)  
Grün: Moorwald („Schutzzone 1“)

**Fotos außen:** Grundstück mit Altbaubestand von Norden (o.) und Süden (u.)



## Prüfvermerk vom 21.05.2025, 13:41:31

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

### Angaben zur Nachricht:

#### Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 21.05.2025, 13:41:02  
Absender: UWE KOCH  
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.a152a1e3-57d2-464d-b2cb-aefacf1f084d.8460  
Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger: Amtsgericht München  
Aktenzeichen des Empfängers: 1514 K 361/24

Betreff der Nachricht:  
Text der Nachricht:  
Nachrichtenkennzeichen: by\_jus\_1747827659590c000a34d-3cba-48d4-8b43-f2955daee047

### Angaben zu den Dokumenten:

| Dateiname                            | Format | Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en) |       |                          |    |              |
|--------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|----|--------------|
|                                      |        | Qualifiziert signiert nach ERVB?                               | durch | Berufsbezogenes Attribut | am | Prüfergebnis |
| 1514_K_361_24_Expose.pdf             | pdf    | nein                                                           |       |                          |    |              |
| 1514_K_361_24_Gutachten.pdf          | pdf    | nein                                                           |       |                          |    |              |
| 1514_K_361_24_Namenliste.pdf         | pdf    | nein                                                           |       |                          |    |              |
| 1514_K_361_24_Rechnung.pdf           | pdf    | nein                                                           |       |                          |    |              |
| 1514_K_361_24_externe_Rechnungen.pdf | pdf    | nein                                                           |       |                          |    |              |
| xjustiz_nachricht.xml                | xml    | nein                                                           |       |                          |    |              |