

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Baugrundstück mit zu liquidierendem
Einfamilienwohnhaus als Grenzbau mit Garage,
Friesenstraße 9, 82223 Eichenau
Fl.-Nr. 1980/11, Gemarkung Alling**



Wertermittlungstichtag 16.09.2025

Verkehrswert 450.000,00 €

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nur teilweise von innen besichtigt werden!



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Theresienstr. 1, 80333 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 18.12.2025

Exemplar 2 von 2

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

signiert von:

Michael Bär

am: 19.12.2025

mit:

digiSeal®
by secrypt



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.....	5
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer.....	6
1.6 Grundbuchdaten	6
1.7 Baulastenverzeichnis.....	7
1.8 Unterlagen	7
1.9 Mieter	7
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	7
1.11 Marktsituation.....	8
2. LAGE	8
2.1 Standort und Umfeld.....	8
2.2 Verkehrsanbindung.....	9
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	10
2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	10
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	10
3.2 Erschließung	11
3.3 Baurechtliche Situation	11
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	12
3.5 Bruttogrundfläche / Umbauter Raum / Wohnfläche.....	12
3.6 Denkmalschutz.....	13
3.7 Altlasten.....	13
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	13
4.1 Grundrissgliederung.....	15
4.2 Rohbau / Konstruktion.....	15
4.3 Ausbau.....	16
4.4 Außenanlagen.....	18
4.5 Energieausweis / energetischer Zustand	18
4.6 Garage.....	18
4.7 Befund.....	19

5.	BEURTEILUNG	20
6.	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	21
7.	WERTERMITTLUNG	22
7.1	Bodenwert.....	22
7.2	Liquidationswert.....	24
8.	VERKEHRSWERT	26

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:	Pläne	A5.1 – A5.8
Anlage 6:	Wohnfläche	A6
Anlage 7:	BGF, UR	A7
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.4
Anlage 9:	Literaturverzeichnis	A9

Das Gutachten hat 27 Seiten, 9 Anlagen mit 26 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Baugrundstück mit zu liquidierendem Einfamilienwohnhaus als Grenzbau mit Garage, Friesenstraße 9, 82223 Eichenau, Fl.-Nr. 1980/11, Gemarkung Alling
Grundstücksfläche:	444 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 28.04.2025
Bewertungsstichtag:	16.09.2025
Qualitätsstichtag:	16.09.2025
Brutto-Grundfläche:	ca. 240 m ² - Wohnhaus ca. 26 m ² - Garage
Umbauter Raum:	ca. 590 m ³ - Wohnhaus ca. 70 m ³ - Garage
Wohnfläche:	ca. 118,9 m ²
Baujahr:	ca. 1939 – Ursprungsgenehmigung; ca. 1966 – Genehmigung Aufstockung mit An- und Neubau einer Garage;
Kfz-Stellplätze:	1 Garagenstellplatz
Bodenwert:	rd. 493.000,00 €
Liquidationswert:	rd. 450.000,00 €
Verkehrswert:	450.000,00 €

Achtung: Das Bewertungsobjekt konnte nur teilweise von innen besichtigt werden!

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 1980/11, Gemarkung Alling, Friesenstraße 9, 82223 Eichenau. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Baugrundstück mit zu liquidierendem Einfamilienwohnhaus als Grenzbau mit Garage.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1514 K 465/24, mit Beweisbeschluss vom 28.04.2025 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 Zwangsversteigerungsverfahrens. 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 16.09.2025, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

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

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand (tatsächlicher und rechtlicher Zustand) bezieht.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 16.09.2025 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war weiter die Antragsgegnerin anwesend.

Einige anlässlich der Besichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt.

Das Bewertungsobjekt wurde bei der Ortsbegehung am 16.09.2025 nur teilweise zugänglich gemacht.

Bei der Ortsbegehung wurden die vorliegenden Pläne, soweit möglich, überprüft, hierbei wurden keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Bei der Ortsbegehung am 16.09.2025 konnten lediglich die Küche, der Flurbereich, das Bad im Obergeschoss und der Treppenbereich zum Obergeschoss besichtigt werden. Das Kellergeschoss und die weiteren Räume im Gebäude waren nicht zugänglich. Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 26.03.2025 beigefügt:

- AG Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Alling, Blatt 6837

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigefügten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Der beigefügte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7 Baulastenverzeichnis

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

1.8 Unterlagen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Alling
- Lageplan des Vermessungsamtes Dachau
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft der Gemeinde Eichenau
- Auskunft des Landratsamtes Fürstenfeldbruck
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag durch die Miteigentümerin bewohnt.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Eichenau, Hauptplatz 2, 82223 Eichenau,
Telefon 08141 – 730-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und es war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus im Wesentlichen eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Eichenau. Die Gemeinde Eichenau gehört zum Landkreis Fürstenfeldbruck und liegt westlich von München, der Landeshauptstadt von Bayern mit ca. 1,6 Mio. Einwohnern.

Statistisch gesehen verfügt die Gemeinde Eichenau zum Bewertungsstichtag über ca. 12.000 Einwohner. Der Landkreis Fürstenfeldbruck verfügt über ca. 217.000 Einwohner.

Im Landkreis Fürstenfeldbruck waren mit Stand August 2025 ca. 4.880 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,8 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 3,4 %. Der Bundesdurchschnitt betrug mit Stand August 2025 ca. 6,4 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Friesenstraße. Die Friesenstraße ist eine Zone 30, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist im Bereich des Bewertungsobjektes auf einer Seite der Straße am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden in Form von freistehenden Gebäuden bzw. Reihenhäusern mit überwiegend zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen.

Geschäfte, Kindergärten, Grundschulen, Mittelschule, Ärzte, etc. sind in Eichenau vorhanden. Weiterführende Schulen und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im ca. 3 km entfernten Puchheim bzw. im ca. 8 km entfernten Fürstenfeldbruck.

2.2 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt ist im Zentrum von Eichenau gelegen. Vom Bewertungsobjekt ist in südlicher Richtung die B2 in einer Entfernung von ca. 2,5 km gelegen. Der Anschluss an die A99 ist vom Bewertungsobjekt über die B2 in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 7 km gegeben. Hier besteht die Möglichkeit über die A99 und A96 nach weiteren ca. 17 km das Zentrum von München zu erreichen. Zudem sind über die A99 die weiteren Autobahnen A8, A9, A92 und A95 anfahrbar. Das Zentrum von Fürstenfeldbruck ist vom Bewertungsobjekt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 8 km gelegen. Die Anbindung an den Individualverkehr ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Die Haltestelle Kiefernstraße ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 250 Meter gelegen. Hier verkehren die Buslinien 860 und 862, mit welchen jeweils in einer Fahrzeit von ca. 6 Minuten die Haltestelle Eichenau Nord anfahrbar ist. Mit der Buslinie 860 ist zudem in einer Fahrzeit von ca. 19 Minuten die Haltestelle Olching anfahrbar. Mit der Buslinie 862 kann in einer Fahrzeit von ca. 11 Minuten die Haltestelle Puchheim Süd und in einer Fahrzeit von ca. 20 Minuten der Bahnhof von Fürstenfeldbruck angefahren werden. Die S-Bahnhaltestelle Eichenau ist vom Bewertungsobjekt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1,8 km gelegen und in ca. 20 Minuten erreichbar. Hier besteht die Möglichkeit mit der S-Bahnlinie S4 in einer Fahrtzeit von ca. 20-25 Minuten den Hauptbahnhof von München direkt anzufahren. Am Münchener Hauptbahnhof besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist als durchschnittlich zu bewerten.

Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen von München. Dieser ist im Norden von München in Freising gelegen und ist vom Bewertungsobjekt ca. 49 km entfernt und mit dem Pkw in einer Fahrzeit von ca. 40 Minuten erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen ab Bahnhof Eichenau in ca. 60-75 Minuten anzufahren.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

Gemäß der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung liegt für einen kleinen nördlichen Teilbereich des Bewertungsgrundstückes gemäß der Lärmkartierung 2022 Hauptverkehrsstraßen LDEN ein Lärmpegel von 55 bis 59 dB(A) vor.

2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1980/11, Gemarkung Alling, ist eine Garage vorhanden. Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1980/11, Gemarkung Alling, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 444 m². Die Grundstücksform ist annähernd rechteckig. Die Straßenfront zur Friesenstraße bzw. die minimale Breite beträgt ca. 15 Meter. Die maximale Breite beträgt ca. 15,5 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 28,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

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.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Grundstück Fl.-Nr. 1980/11, Gemarkung Alling, ist über die Friesenstraße gesichert.

Das Objekt verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

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

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 1980/11, Gemarkung Alling, ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaut. Das Wohnhaus ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 1980/24 errichtet und grenzt an das sich dort befindliche Wohnhaus direkt an.

Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Nach Auskunft der Gemeinde Alling befindet sich das Grundstück Fl.-Nr. 1980/11 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 29 Eichenau Südost, rechtskräftig seit 31.03.1998. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen, maximale GFZ 0,35, maximale GRZ 0,25, maximale Wandhöhe an der Traufseite 6,30 Meter, Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 28-45° zu entnehmen. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Es gilt die offene Bauweise, es ist Einzel- und Doppelhausbebauung gleichermaßen zulässig. Baugrenzen sind ersichtlich. Eine Baulinie ist gegeben. Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet (WA).

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 1980/11, Gemarkung Alling, ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, einen Dachboden und ist teilunterkellert. Die Ursprungsgenehmigung stammt aus dem Jahr ca. 1939 (das tatsächliche Baujahr ist nicht genau bekannt), eine Genehmigung zur Aufstockung mit An- und Neubau Garage erfolgte ca. 1966. Die Nutzung ist Wohnen.

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 Bruttogrundfläche / Umbauter Raum / Wohnfläche

Die Bruttogrundfläche, der umbaute Raum und die Wohnfläche wurden anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt bzw. überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt	ca. 240 m ²
Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt	ca. 26 m ²
Der umbaute Raum des Wohnhauses beträgt	ca. 590 m ³
Der umbaute Raum der Garage beträgt	ca. 70 m ³
Die ermittelte Wohnfläche beträgt	ca. 118,9 m ²

3.6 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.7 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Fürstenfeldbruck sind für das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 1980/11, Gemarkung Alling, keine Altlasten bekannt bzw. befindet sich keine Eintragung im Altlastenkataster. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck weist darauf hin, dass im Landkreis Fürstenfeldbruck die Altstandorte noch nicht abschließend erfasst sind.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. 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 Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und 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 zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen, sowie eine Plausibilitätsprüfung 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 Maßprüfungen, 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.

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nur teilweise von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich auf die besichtigten Teile des Bewertungsobjektes und 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. 1939 – Ursprungsgenehmigung; ca. 1966 – Genehmigung Aufstockung mit An- und Neubau einer Garage;
Veränderungen:	Nach der Erweiterung keine wesentlichen Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nur teilweise von innen besichtigt werden konnte, Abweichungen zum tatsächlichen Grundriss können daher nicht ausgeschlossen werden.

Das Gebäude verfügt über ein EG, OG, DG und ist teilunterkellert.

Nach Angabe beim Ortstermin ist das DG über eine Wendeltreppe erreichbar und verfügt über einen einfachen Ausbau und mit zwei Räumen.

Es waren lediglich die Küche, der Flurbereich, das Bad im OG und der Treppenbereich zum OG zugänglich. Das KG und die weiteren Räume im Gebäude waren nicht zugänglich.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist teilunterkellert;

Fassade: Verputzt und gestrichen; teils blättert die Farbe bzw. der Oberputz ab;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände; Decke über KG als massive Decke, Decke über EG und OG als Holzbalkendecke; teils ist die Decke über EG auch eine Massivdecke;

Dach: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach-
eindeckung mit Ziegeldachsteinen, vermutlich aus dem
Zeitpunkt der Aufstockung ca. 1966; straßenseitig sind ein
Dachflächenfenster und eine Dachluke ersichtlich, weiter
sind auf der Dachfläche Tritte für der Kaminkehrer
gegeben;

- Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;
- Decken: Decke über KG als massive Decke, Decke über EG und OG als Holzbalkendecke; teils ist die Decke über EG auch eine Massivdecke (im Bereich des Balkons);

4.3 Ausbau

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen bzw. beim Ortstermin erhaltenen Informationen, da das Wohnhaus nur teilweise besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

- Innenwände: Massive Innenwände, verputzt und gestrichen;
- Fenster: Alte Holzverbundfenster;
- Rollläden: Vereinzelt Vorsatzrollos;
- Türen: Gestrichene Holztüren und gestrichene Stahlzargen bzw. gestrichene Holzzargen; einfache Drückergarnituren;
- Böden: PVC-Belag, Fliesenbelag und Holzdielenboden;
- Decken: Verputzt und gestrichen bzw. mit Nut- und Federbrettern verkleidet;
- Treppen/-haus: Vom EG ins OG Holztreppe mit Holzgeländer; vom OG zum DG ist nach Angabe eine Wendeltreppe gegeben, diese konnte jedoch nicht eingesehen werden; zum Keller Treppe mit Betonstufen, diese konnte ebenfalls nicht eingesehen werden;

- Sanitärausstattung: Bad im OG mit Waschbecken mit Kaltwasserhahn; emaillierte Stahlbadewanne mit Zweigriffarmatur; Warmwassererzeugung für die Badewanne über Ölbadeofen; Boden gefliest; Wände in Teilbereichen gefliest; Fenster; keine weitere Beheizung;
- Das Gast-WC im EG konnte nicht eingesehen werden;
- Elektroinstallation: Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; abgesichert über Schraubversicherung ohne FI-Schalter;
- Heizung/
Warmwasser: Unter dem Waschbecken in der Küche (EG) ist ein elektrischer Untertischboiler gegeben; im Bad (OG) Ölbadeofen für die Badewanne; ansonsten keine Warmwassererzeugung; beheizt über einen Ölofen in der Küche im EG, ansonsten sind nach Angabe beim Ortstermin nur behelfsmäßige Elektroheizgeräte möglich;
- Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt auf dem Grundstück über einen kurzen Weg mit Waschbetongartenplatten, weiter über fünf Betonstufen; die Hauseingangstüre ist von der Fassade zurückversetzt und ist eine Holztüre mit Verglasung, einfacher Drückergarnitur mit Zylinderschloss; beim Zugangsbereich zum Grundstück sind zwei Pfosten vorhanden, hier ist ein Briefkastenschlitz gegeben, weiter ein Klingeltaster; es ist ein Gartentürchen aus Metall vorhanden, hier blättert die Farbe ab, die Drückergarnitur ist schadhaft;
- Dachgeschoss: Nach Angabe ist das DG über eine Wendeltreppe erreichbar und verfügt über einen einfachen Ausbau in zwei Räumen;

Keller: Gemäß den vorliegenden Plänen ist das Wohnhaus teilunterkellert; der Keller konnte nicht besichtigt werden;

Balkon: Im OG ist ein Balkon vorhanden, bestehend aus einer massiven Balkonplatte mit Holzgeländer; das Holz macht einen verwitterten Eindruck; der Balkon ist mittels des Daches des Wohnhauses überdacht;

4.4 Außenanlagen

Der Garten ist verwildert. Es wächst hohes Gras, weiter sind Sträucher und Bäume vorhanden. Im rückwärtigen Garten ist eine alte Pergola aus Holz vorhanden. Eingefriedet ist das Grundstück straßenseitig mittels eines Holzzaunes, es sind ein Metallgartentürchen und ein doppelflügeliges Metalltor vorhanden, die Drückergarnituren sind jeweils schadhaft. Die Farbe blättert ab.

Im Vorgarten sind Grünbereiche mit Sträuchern vorhanden. Die Zufahrt zur Garage ist mit Betonsteingartenplatten belegt und der Zugang zum Wohnhaus mit Waschbetongartenplatten. Bei den Gartenplatten wächst jeweils stark Unkraut aus den Fugen, die Platten sind verschmutzt.

4.5 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Der energetische Zustand wird zusammenfassend als sehr einfach beurteilt.

4.6 Garage

Es ist eine Garage als Mauerwerksbau vorhanden. Die Außenfassade ist verputzt und gestrichen. Die Garage war nicht zugänglich. Für das Innere werden ebenfalls verputzte und gestrichene Wände und ein Betonboden unterstellt. Die Garage verfügt über zwei Metallschwingtore, eines vorne bei der Zufahrt, eines rückwärtig zum Garten. Das Dach der Garage ist, soweit ersichtlich, ein flachgeneigtes Pultdach mit Dachaußenhaut aus Bitumenschweißbahnen. Es ist eine Regenrinne als Kastenrinne ohne Fallrohr vorhanden.

4.7 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Bei der Begehung wurden folgende Schäden festgestellt:

- Das Wohnhaus macht einen schlechten Eindruck.
- Die vorhandene Ausstattung ist alt und einfach. Der Zustand ist als mäßig bzw. schlecht zu beurteilen.
- Es wurde Schimmel im Flurbereich im EG sowie im Bad OG festgestellt.
- Durch den Sachverständigen konnten nur einige Räume des Wohnhauses besichtigt werden.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Der angeführte Zustand der Gebäude wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

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

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über den Zustand einer unterdurchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage im Landkreis Fürstfeldbruck.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild des Wohnhauses ist einfach, teils schlecht.

Ausstattung:

Die Ausstattung wird bezogen auf zeitgemäße Wohnansprüche im Wesentlichen als schlecht und nicht zeitgemäß beurteilt. Das Wohnhaus konnte nur teilweise von innen besichtigt werden.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung ist gemäß den vorliegenden Plänen noch durchschnittlich.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht gegeben.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden im Hinblick auf eine Liquidation der bestehenden Baukörper und der Möglichkeit einer Neubebauung des Grundstücks als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Hinweis:

Zusammenfassend sind das vorhandene Wohnhaus und die Garage auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes des Wohnhauses als wirtschaftlich verbraucht zu beurteilen. Insbesondere im Hinblick auf das vorhandene Bodenpreisniveau ist der Abbruch, d.h. die Freimachung für einen Neubau begründet. Die bauliche Anlage ist als abbruchwürdig zu beurteilen.

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.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Ein-/Zweifamilienhäusern, somit eigengenutzter Objekte, in der Regel nach dem Sachwert.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist zu beachten, dass auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes der vorhandenen Baukörper, der Abbruch und die Freimachung des Grundstückes für einen Neubau als wirtschaftlich sinnvollste Lösung zu beurteilen ist. Somit leitet sich der Verkehrswert aus dem Liquidationswert ab.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40-45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs 1 bzw. § 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 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 01.01.2024 für die Zone 5002 einen Bodenrichtwert von 1.300,00 €/m² bei einer WGFZ von 0,4 für Wohnbauflächen, ebf. 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 16.09.2025 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als fallend zu beurteilen.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Fürstenfeldbruck macht keine Angaben zur Preisentwicklung von Grundstücken.

Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt in der Herbstanalyse 2025 an, dass individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im 1. – 3. Quartal 2025 im Mittel um rd. 16 % unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 liegen.

Die Veröffentlichung „Preisentwicklung 2024“ des Oberen Gutachterausschusses Bayern gibt für individuelles Bauland im Landkreis Fürstenfeldbruck ein gleichbleibendes Preisniveau (+ 2,5 bis - 2,5 %) an. Weiter gibt die Trendabfrage 1. Halbjahr 2025 für das 1. Halbjahr 2025 zu 2024 einen Preisrückgang (- 2,5 bis - 7,5 %) an.

Auf Grund der vorliegenden Informationen wird ein Abschlag von rd. 10 % berücksichtigt.

Bezüglich der Lage innerhalb des Richtwertgebietes wird auf Grund der Nähe zur Hauptstraße und den hiermit verbundenen Lärmimmissionen durch Kfz-Verkehr ein Abschlag von rd. 5 % als angemessen beurteilt.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität bezieht sich der Bodenrichtwert auf eine WGFZ von 0,4. Durch den Sachverständigen wird unterstellt, dass die vorhandenen Baukörper liquidiert werden, sodass auf Grund einer Neubebauung eine WGFZ von ca. 0,4 als möglich unterstellt wird.

Hierzu wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die bauliche Ausnutzung grundsätzlich nur durch einen Bauantrag oder Vorbescheid verbindlich geklärt werden kann.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24				1.300,00 €/m ²			
Anpassung an das Preisniveau:	ca.	-10,0%						
Anpassung an die Lage:	ca.	-5,0%						
Angepasster Bodenwert:								
	1.300,00 €/m ²	x	0,90	x	0,95	=	rd.	1.110,00 €/m ²
Bodenwert:								
	444 m ²	x	1.110 €/m ²			=	rd.	493.000,00 €
Bodenwert:						=	rd.	493.000,00 €

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 16.09.2025 beträgt rd. 493.000,00 €

7.2 Liquidationswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Baugrundstück mit abzubrechender Gebäudesubstanz. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes der Gebäude ist nach sachverständiger Beurteilung eine Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme der Bestandsgebäude zur Herstellung eines zeitgemäßen Zustandes mit entsprechend zeitgemäßer Ausstattung als nicht wirtschaftlich sinnvoll zu beurteilen. Der Wert des Bewertungsobjektes ergibt sich somit aus dem Liquidationswert.

Im Liquidationswertverfahren ist der Bodenwert des Grundstückes maßgeblich, wobei die notwendigen Freimachungskosten, d.h. Abbruch und Entsorgung der vorhandenen Bebauung in Abzug zu bringen sind.

Im Folgenden werden die Abbruchkosten ermittelt und hieraus der Liquidationswert abgeleitet.

Abbruchkosten:

Abbruchkosten in Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/2025

Kostengruppe 394 01

Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Maschineneinsatz	31,00 €/m ² (26,00 - 35,00 €/m ²)
Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Handarbeit	78,00 €/m ² (69,00 - 85,00 €/m ²)

Wohnhaus:

pro m ³ durchschnittlich rd.:	50 €/m ³
Zuschlag für Sondermüll:	15%
Vorläufiger Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	58 €/m ³
Steigerung Baukosten (Baupreisindex), ca.:	3%
(Baupreisindex: III. Qu. 2024: 130,3 - III. Qu. 2025: 134,3)	
Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	60 €/m ³

Garage mit Geräteraum:

pro m ³ durchschnittlich rd.:	40 €/m ³
Zuschlag für Sondermüll:	15%
Vorläufiger Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	46 €/m ³
Steigerung Baukosten (Baupreisindex), ca.:	3%
Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	47 €/m ³

Wohnhaus	590 m ³	x	60 €/m ³	= rd.	35.000,00 €
Garagen mit Geräteraum	70 m ³	x	47 €/m ³	= rd.	3.000,00 €
zzgl. Zuschlag für Schutt, Flächenbefestigung usw.				rd.	5.000,00 €
Abbruchkosten gesamt:				rd.	43.000,00 €

Liquidationswert:

Bodenwert:	rd.	493.000,00 €
abzgl. Abbruchkosten:	rd.	-43.000,00 €
Liquidationswert:	rd.	450.000,00 €

**Der Liquidationswert zum Bewertungsstichtag 16.09.2025 beträgt
rd. 450.000,00 €.**

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt Friesenstraße 9, 82223 Eichenau, Fl.-Nr. 1980/11, Gemarkung Alling, zum Wertermittlungstichtag 19.09.2025 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

450.000,00 €

(i. W.: vierhundertfünfzigtausend Euro)

bewertet.

Hinweis:

- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nur teilweise 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 18.12.2025

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Nordfassade, Ansicht von der Friesenstraße



Ansicht auf Nordfassade und Westgiebel sowie Garage

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Südfassade, Ansicht vom Garten



Ansicht von Westen

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Küche, EG



Decke im Flur, EG

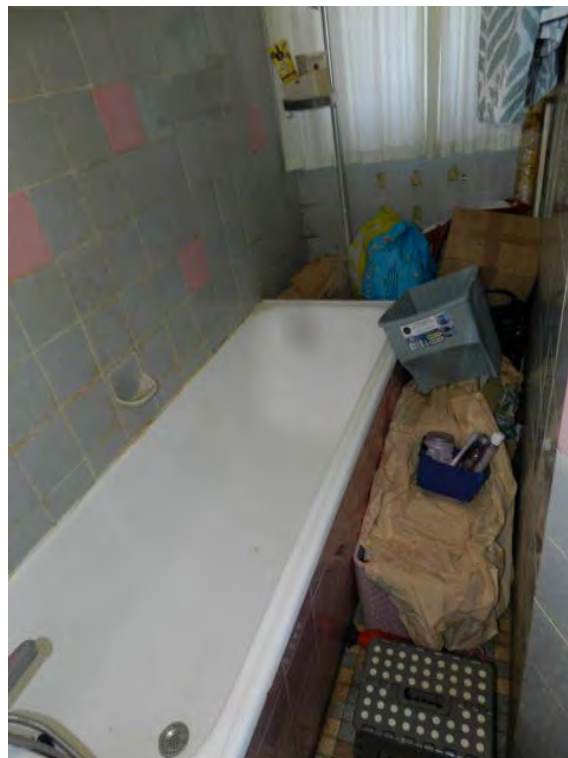
Anlage 1

Fotos

A 1.4



Treppe vom EG ins OG



Bad, OG

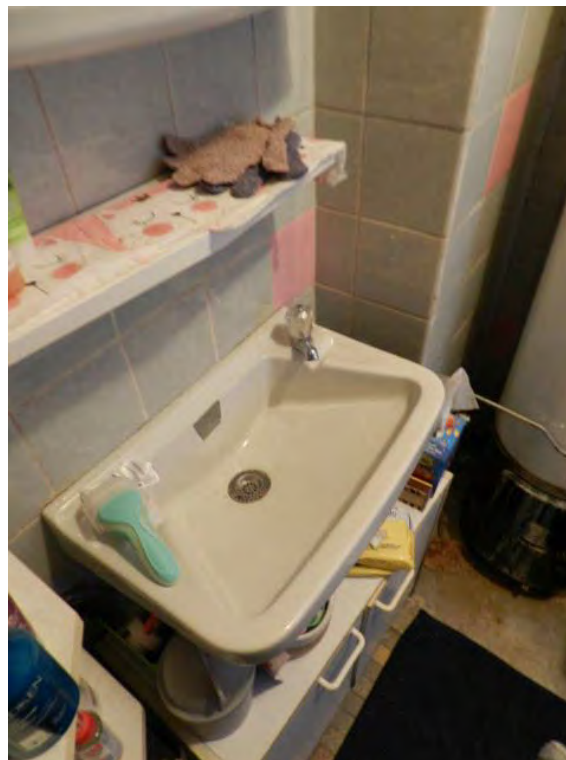
Anlage 1

Fotos

A 1.5



Bad, OG



Bad, OG

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Schimmel, Bad OG



Garten

Anlage 1

Fotos

A 1.7

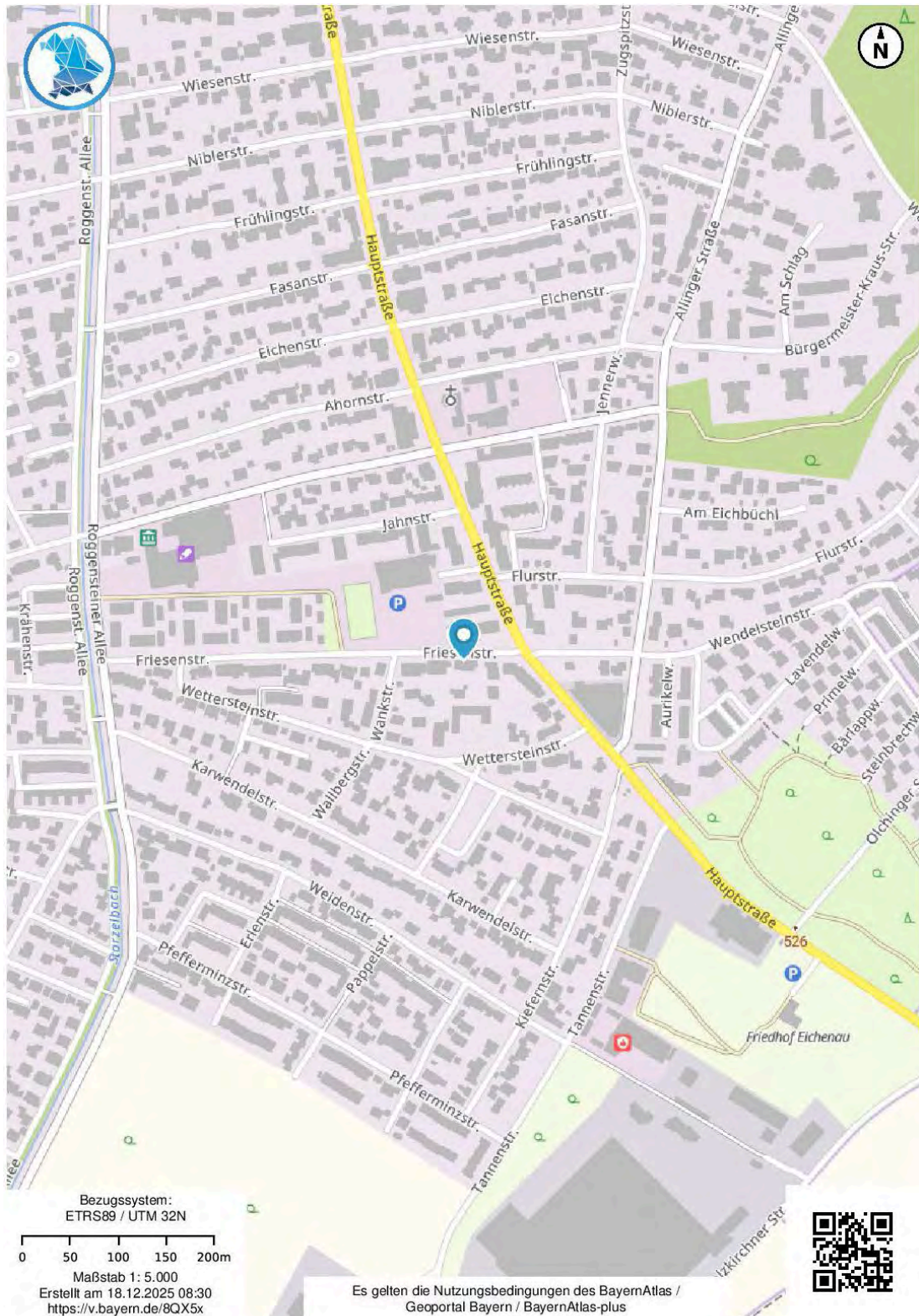


Terrasse

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

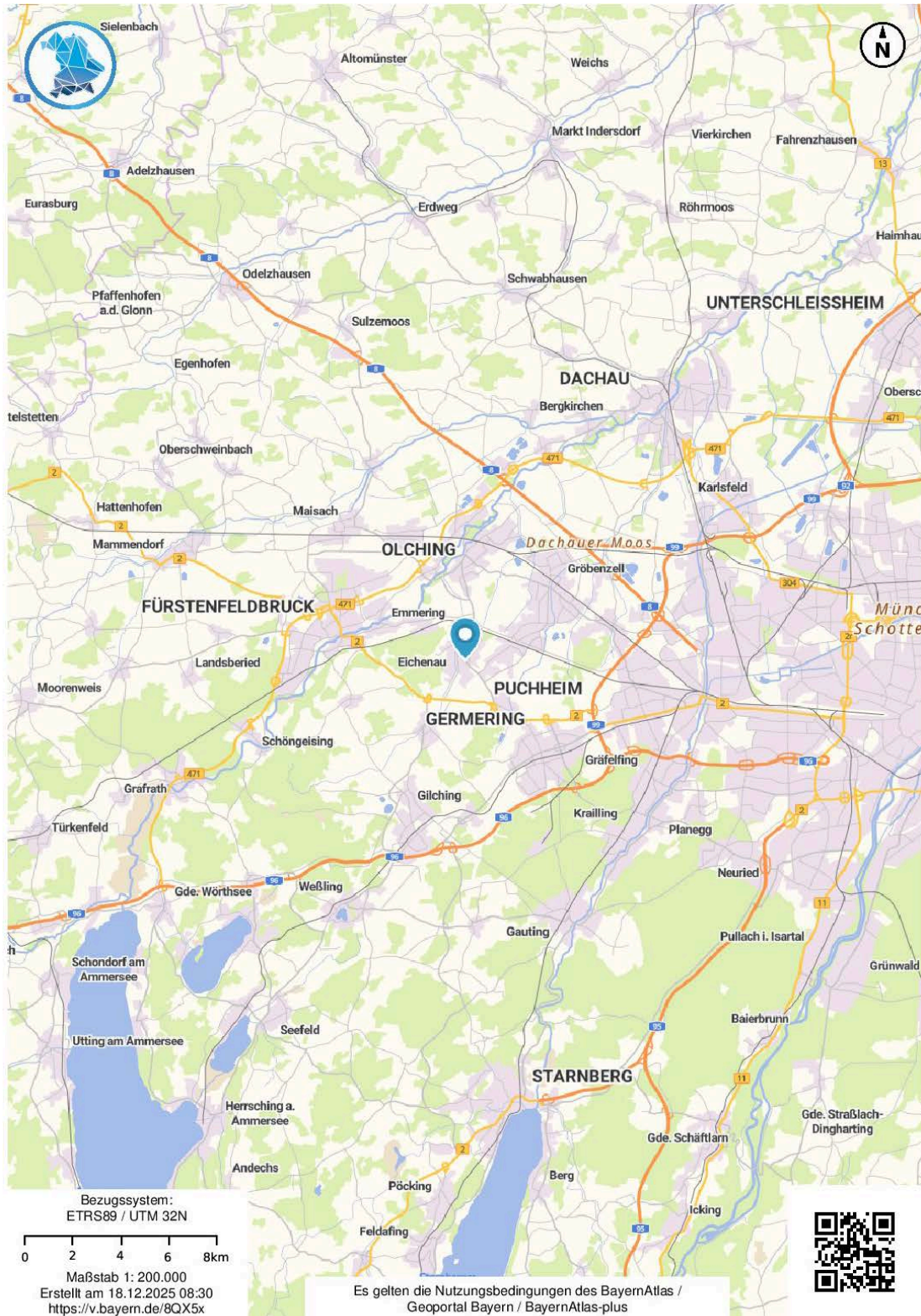
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

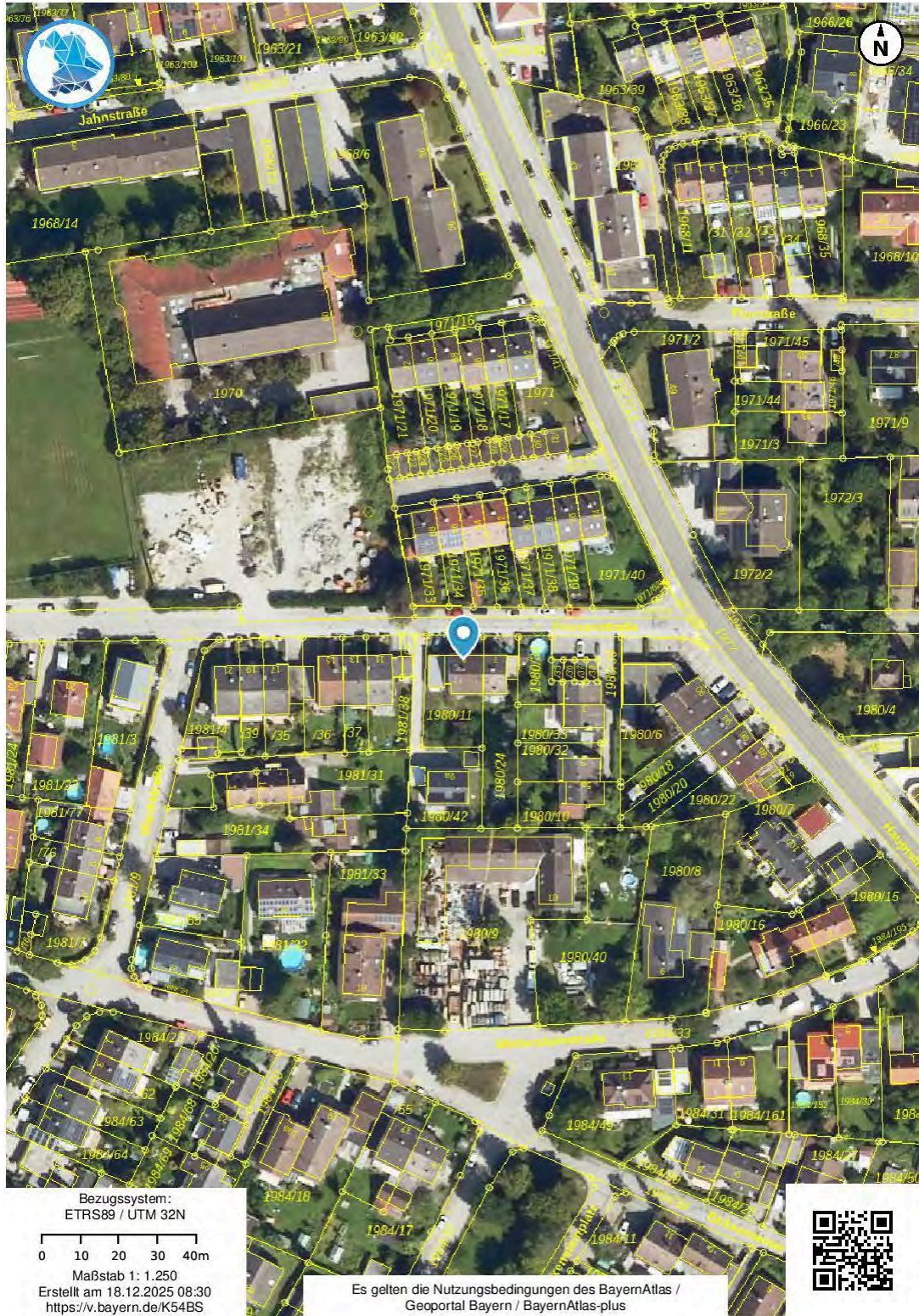
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 4

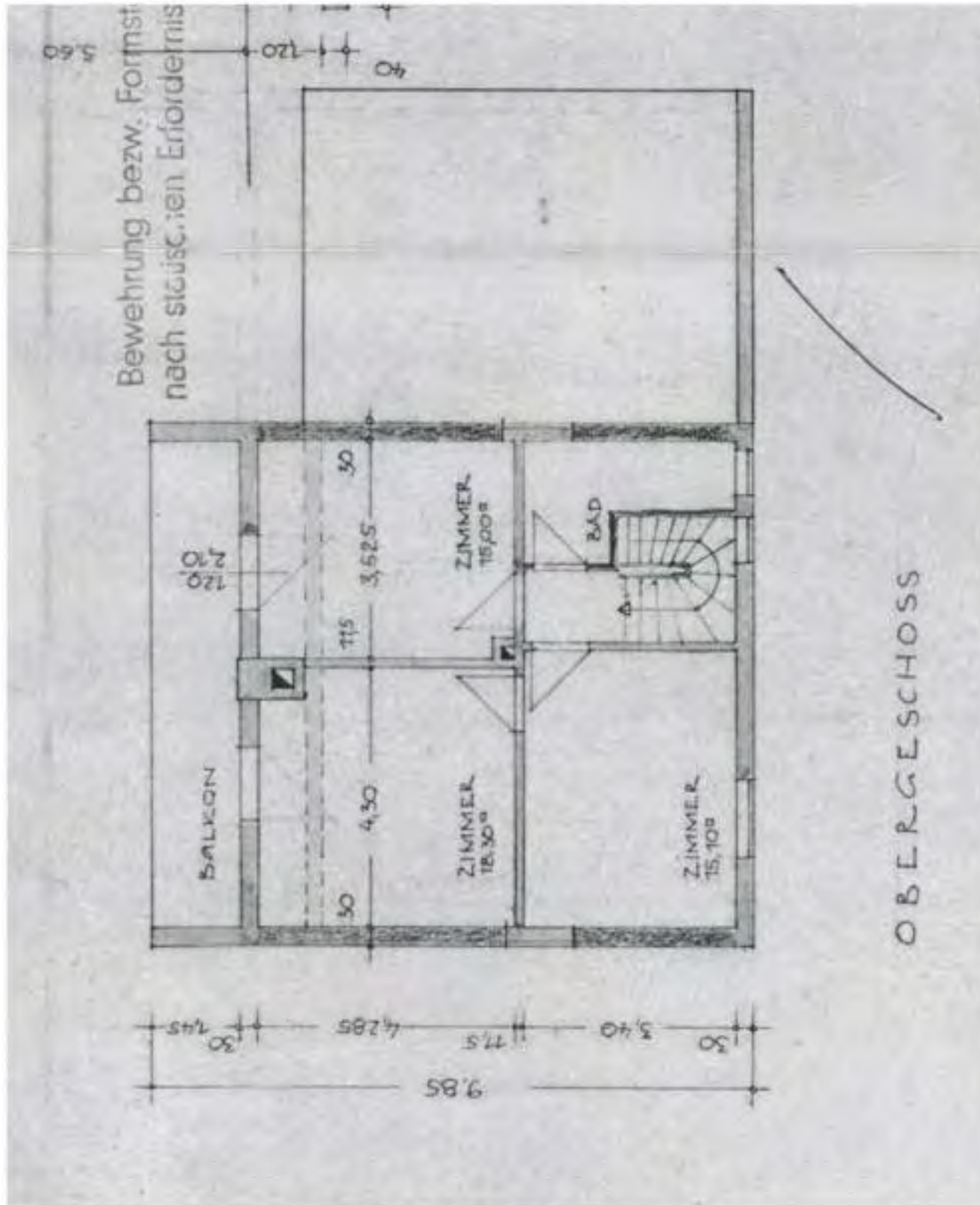
Luftbild

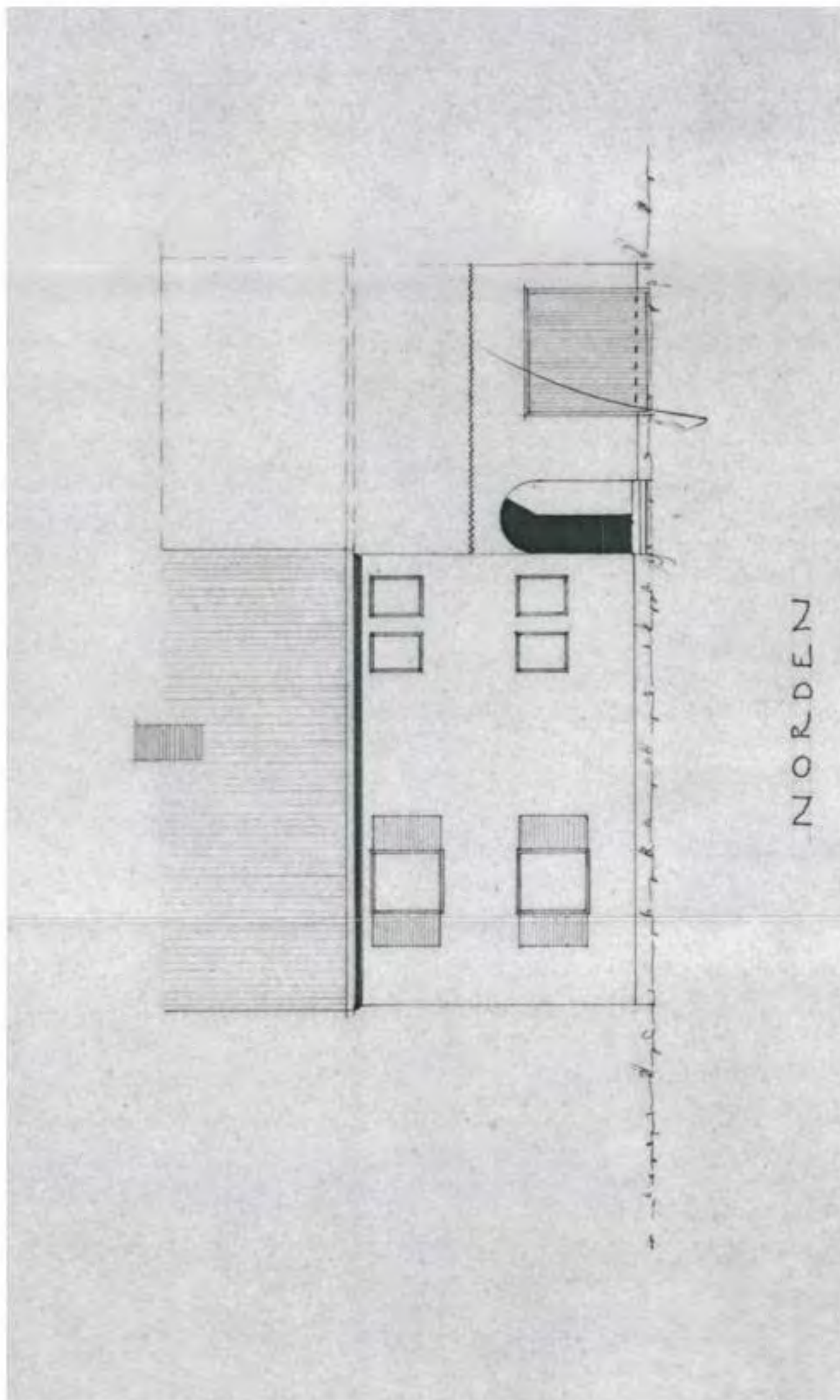
A 4

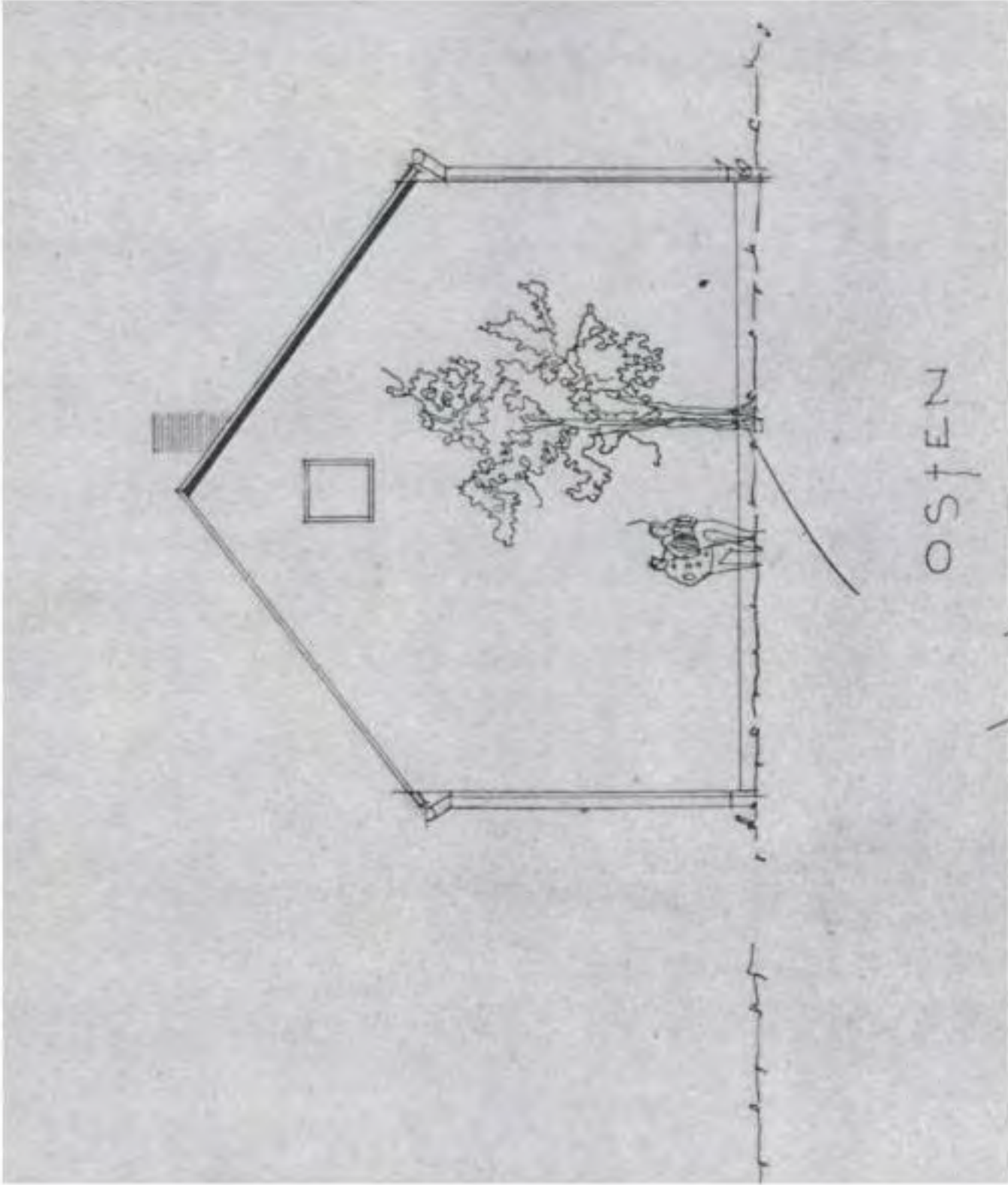


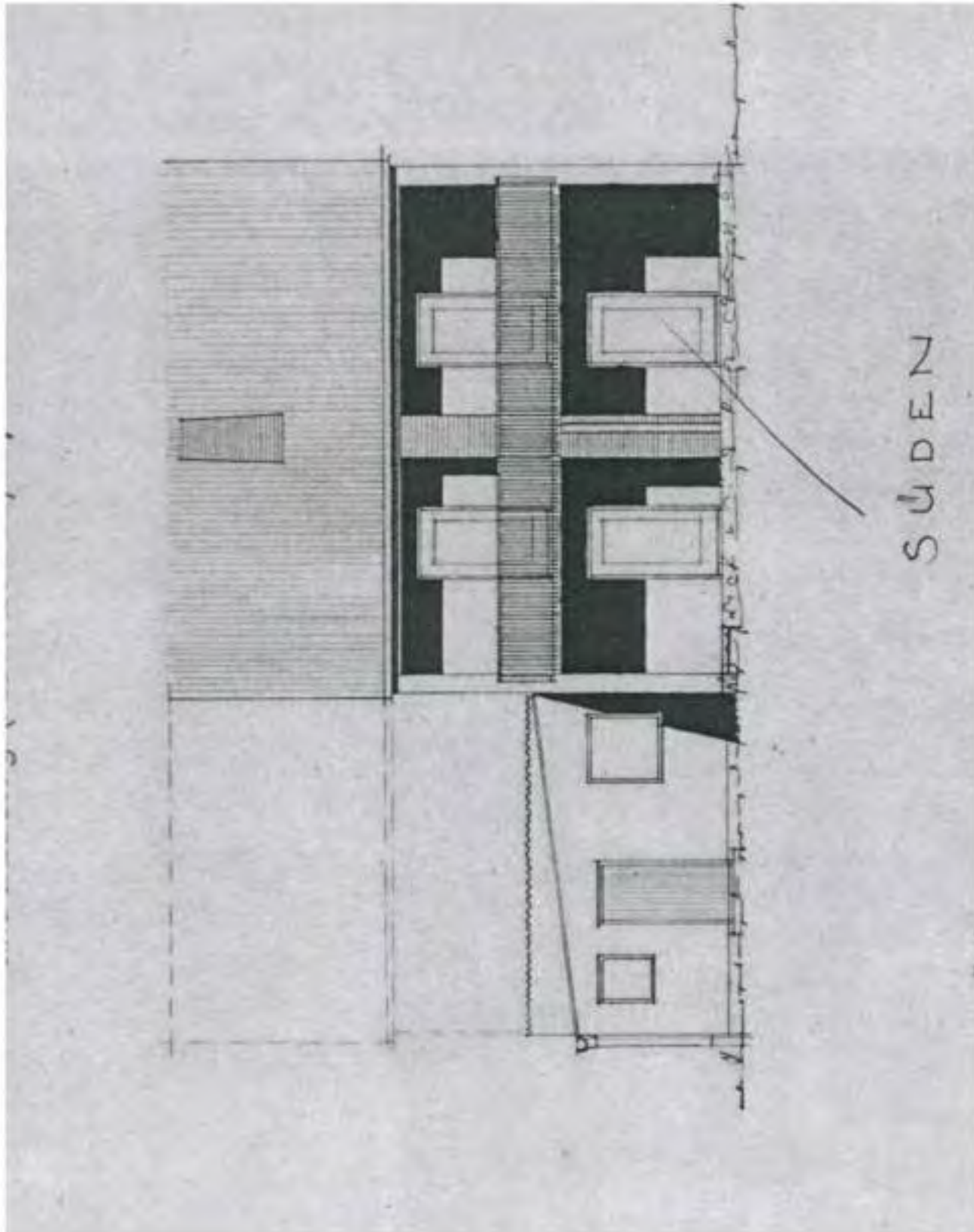
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

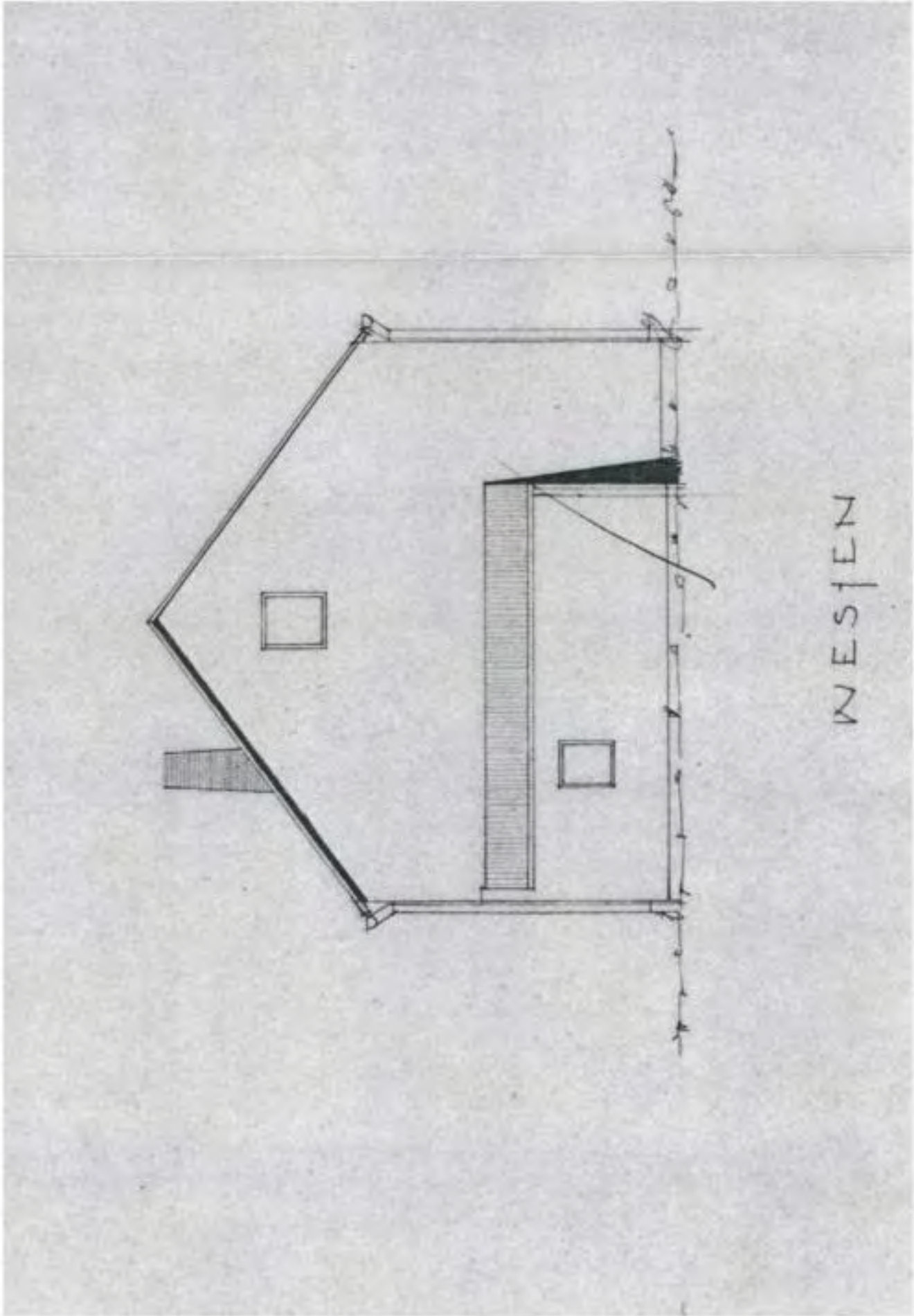
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.











Wohnfläche

Anmerkung:

Die angegebenen Flächen wurden den vorliegenden Plänen entnommen bzw. soweit möglich aus den Plänen gemessen und genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten. Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

Wohnfläche EG	ca.	m²
Zimmer	ca.	13,9
Zimmer	ca.	15,7
Küche	ca.	18,5
WC	ca.	2,2
Flur	ca.	5,4
Zwischensumme	ca.	55,7
zzgl. Terrasse zu 1/4	ca.	4,7
Wohnfläche EG	ca.	60,4
Wohnfläche OG	ca.	m²
Zimmer	ca.	18,1
Zimmer	ca.	15,0
Zimmer	ca.	15,5
Bad	ca.	5,1
Flur	ca.	1,9
Zwischensumme	ca.	55,6
zzgl. Balkon zu 1/4	ca.	2,9
Wohnfläche OG	ca.	58,5
Wohnfläche EG/OG gesamt	ca.	118,9

Brutto-Grundfläche, umbauter Raum

Die technischen Berechnungen wurden anhand des zur Verfügung gestellten Planmaterials vorgenommen, der sich daraus ergebende Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus:

	L		B		Faktor		
KG	7,40	x	3,73	x	1,0	= rd.	28 m ²
EG	8,60	x	7,40	x	1,0	= rd.	64 m ²
	2,40	x	3,26	x	1,0	= rd.	8 m ²
OG	8,60	x	8,40	x	1,0	= rd.	72 m ²
DG	8,60	x	8,40	x	1,0	= rd.	72 m ²
							244 m ²
						Brutto-Grundfläche	rd. 240 m²

Garage mit Geräteraum:

	L		B		Faktor		
EG	3,05	x	7,40	x	1,0	= rd.	23 m ²
	0,90	x	3,48	x	1,0	= rd.	3 m ²
							26 m ²
						Brutto-Grundfläche	rd. 26 m²

Überschlägige Ermittlung des Umbauten Raumes

Wohnhaus

	Grundfläche		H		Faktor		
KG	28,00	x	2,30	x	1,0	= rd.	64 m ³
EG	72,00	x	2,67	x	1,0	= rd.	192 m ³
OG	72,00	x	2,67	x	1,0	= rd.	192 m ³
DG	72,00	x	3,85	x	0,5	= rd.	139 m ³
							587 m ³
						Umbauter Raum	rd. 590 m³

Garage mit Geräteraum:

	Grundfläche		H		Faktor		
KG	26,00	x	2,75	x	1,0	= rd.	72 m ³
							72 m ³
						Umbauter Raum	rd. 70 m³

Blatt Nr.

Amtsgericht Fürstentfeldbruck

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Alling Blatt 6837 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 04.03.1998. [REDACTED]

Grundbuch

von

Alling

6837

Band 175 Blatt 6837

Amtsgericht **Fürstentfeldbruck**
Grundbuch von **Alling**

Band **75** Blatt **6837** Bestandsverzeichnis

Belegzahl **1**

Mtd. Nr. der Grundstücke	Bisherige Mtd. Nr. d. Grundstücke	Beszeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigenen verbundenen Rechte	Größe	
			mq	q m ²
		Wirtschaftsart und Lage		
		a/b	c	
1	2		3	
1	-	1980/11	00	09 31
1	1	1980/11		44
	1	1980/42		87
		Friedensstr. 9, Gebäude- und Freifläche		
		Friedensstraße 9, Gebäude- und Freifläche		
		Friedensstraße 9a, Gebäude- und Freifläche		

GS 133 Bayr. 5. 1987

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.1

GS 133 Bayr. 4. 1981

Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Abschreibungen
5	6	7	8
1	Ungeschrieben aus 32/2014 am 12.9.1996.	2	Plat. 1980/42 übertragen nach Blatt 11499 am 03.05.2020.
1,2	FN 416001: BVNr. 1 nach Zerlegung als ein Grundstück unter BVNr. 2 neu vorgetragen am 03.09.2020.		

Fortsetzung auf Einlagebogen

lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1 a	[Redacted]	1	Eigentum umgeschrieben am 12.9.1996.
b	Je zu 1/2		
2.1	[Redacted] geb. am [Redacted]	1	Mie vor lb sowie Erbschein vom 22.11.2016 Az: I VI 794/16 Amtsgericht Fürstenfeldbruck; eingetragen am 06.04.2017.
2.2	- zu 1/2 - [Redacted] geb. am [Redacted]		
2.3	[Redacted] geb. am [Redacted]		
	- 1/2 in Erbengemeinschaft -		
2.4	Anstelle von 2.2, 2.3: [Redacted] geb. am [Redacted]	2	Auflassung vom 18.08.2020; eingetragen am 28.10.2020.
	- zu 1/2 -		
3.1	Anstelle von 2.1: [Redacted] geb. am [Redacted]	2	Erbschein vom 29.07.2024, Az: I VI 116/24, Amtsgericht Fürstenfeldbruck; eingetragen am 20.11.2024.
3.2	[Redacted] geb. am [Redacted]		
3.3	[Redacted] geb. am [Redacted]		
	in Erbengemeinschaft - zu 1/2 -		

01 133 Rev. 1. 01

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

Fortsetzung auf Einlagebogen

1	2	3
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	<p>Altenteil für [redacted] löschbar bei Todannahmeverfall gemäß Bewilligung vom 29.9.1978; Bang nach Abt. III/1; eingetragen am 16.11.1978; umgeschrieben am 12.9.1985.</p>
2	2	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 465/24); eingetragen am 24.03.2025.</p>

03 124 Rev. 5. 1103

Amtsgericht Fürstentfeldbruck Grundbuch von Alling		Band 175 Blatt 6837		Zweite Abteilung		Blattlage	
Veränderungen		Löschungen					
Lfd. Nr. der Spalte 1	4	Lfd. Nr. der Spalte 1	6		7		
	5	1		Geißtcht am 03.09.2020.			

Fortsetzung auf Einlagebogen

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)

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

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV)

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

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