



OBJEKTDESCHEIBUNG / DATENBLATT

Bezugnahme: Diese Kurzbeschreibung ist kein Gutachten, auf das vollständige Gutachten des öbuv. SV Herbert Schlatt Nr. 2022-1-1161-0 vom 03.11.2022 wird ausdrücklich verwiesen.

Objekte: **Wohnanlage mit 6 Doppelhaushälften und einer Tiefgarage** mit 12 Stellplätzen, jeweils **im Rohbauzustand**, bestehend aus:

Grundstück Flst. 49/5, Gmkg. Puch, zu 244 m²,
bebaut mit DHH Nr. 1 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 f,

Grundstück Flst. 49/6, Gmkg. Puch, zu 218 m²,
bebaut mit DHH Nr. 2 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 e,

Grundstück Flst. 49/10, Gmkg. Puch, zu 187 m²,
bebaut mit DHH Nr. 3 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 b,

Grundstück Flste. 49/11 u. 49/12, Gmkg. Puch, 198 m² u. 33 m²,
bebaut mit DHH Nr. 4 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 a,

Grundstück Flst. 49/8, Gmkg. Puch, zu 435 m²,
bebaut mit DHH Nr. 5 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 d,

Grundstück Flst. 49/2, Gmkg. Puch, zu 361 m²,
bebaut mit DHH Nr. 6 im Rohbauzustand, Klosteranger 7 c,

Grundstück Flst. 49/7, Gmkg. Puch, zu 37 m²,
Verkehrsfläche (Weg), Nähe Klosteranger

Grundstück Flst. 49/9, Gmkg. Puch, zu 74 m²,
Verkehrsfläche (Weg), Nähe Klosteranger,

Grundstück Flste. 49/3 u. 49/4, zu 243 m²,
bebaut mit der Tiefgarage im Rohbauzustand,
aufgeteilt in 12 Miteigentumsanteile je mit SE an einem TG-Stellpl.

Lage: **Klosteranger 7 a - f, 82256 Fürstenfeldbruck-Puch**

Verkehrswert: der wirtschaftlichen Einheit, Klosteranger 7 a - f:
2.150.000,- € (i.W: zwei_Millionen_einhundertfünfzigtausend EURO)

Stichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 19.07.2022

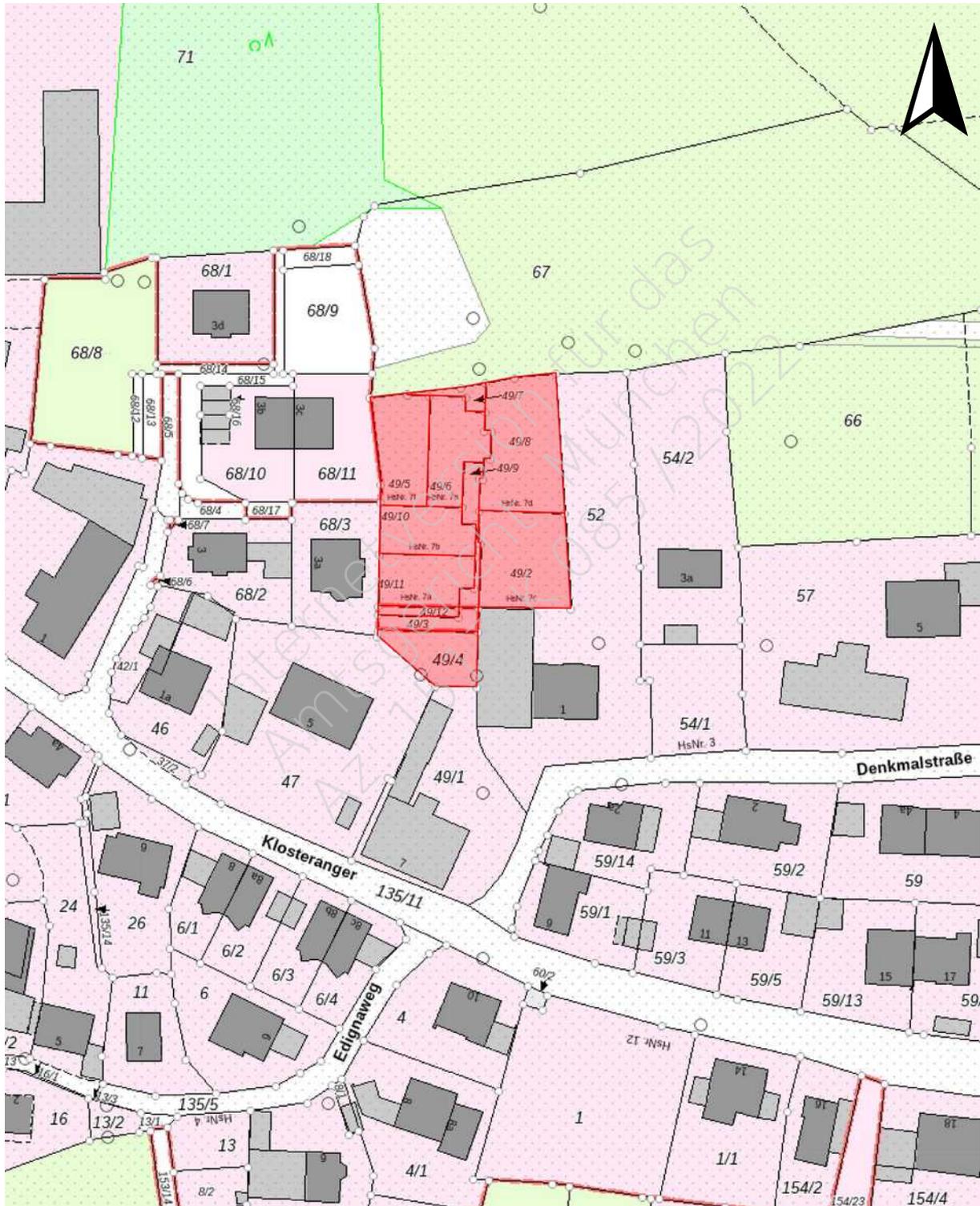
Grundbuch: Amtsgericht Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Puch,
Blätter 611, 692 und 1061 - 1072

- Grundstück:** Das Gesamtgrundstück der Anlage liegt rückwärtig, ohne direkten Anschluss an eine öffentliche Straße. Die wegemäßige Erschließung und alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen über einen schmalen, trichterförmigen Zugang und eine ca. 50 m lange Wegerechtsfläche über das südliche Nachbargrundstück erfolgen. Gesamtgrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, annähernd rechteckig, mit kleinem fünfeckigem Ansatz an der Südwestecke, Grundstücksbreite (Ost-West-Richt.) max.ca. 40 m, Grundstückstiefe (Nord-Süd-Richt.) max. ca. 62 m, Gesamt-Grundstücksgröße lt. Grundbuch 2.030 m². Leichte Hanglage, die Höhendifferenz von der Westgrenze zur Ostgrenze beträgt ca. 2,5 m, nach Westen steigt das Gelände weiter an, nach Osten hin fällt es weiter leicht ab.
- Bebauung:** Das Bauvorhaben ist steckengeblieben, die Arbeiten ruhen seit ca. 2 Jahren. Das Gesamtgrundstück ist bebaut mit drei Doppelhäusern und einer dazwischen bzw. darunter liegenden Tiefgarage, alle Gebäude befinden sich zum Stichtag im Rohbauzustand. Die vorhandene Bebauung ist - soweit nachvollziehbar - im Wesentlichen genehmigt. Die Qualitätsanmutung der Bauleistungen, die bereits erbracht wurden, bleibt allgemein hinter marktüblichen Leistungen zurück, teils liegen auch bereits Feststellungen zu problembelasteten Vorleistungen vor. Dazu kommt die fehlende Dokumentation des Bestands und der Planungen.
- Bebaubarkeit:** Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die baulichen Möglichkeiten dürften mit dem Bestand im Wesentlichen ausgeschöpft sein.
- Aufteilung:** Das Gesamtgrundstück der Anlage ist zwar in einzelne Haus-, Wege- und ein Tiefgaragengrundstück real geteilt, aufgrund der internen Verflechtungen und Abhängigkeiten der Grundstücke untereinander, die durch eine Vielzahl von wechselseitigen Dienstbarkeiten und Rechten geregelt werden sollen, vermittelt die Anlage eher den Charakter einer Eigentumswohnanlage.
- Besonderes:** Aufgrund der baulichen Situation in Verbindung mit den erst teilweise umgesetzten Regelungen zur Erschließung und Ver- und Entsorgung der einzelnen Häuser kann zum Stichtag die Gesamtanlage nur als wirtschaftliche Einheit betrachtet und bewertet werden. Die Fertigstellung der im Rohbau stecken gebliebenen Anlage kann praktisch nur koordiniert und geplant von einem Bauherrn durchgeführt werden.
- Hinweis:** Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München, der Sachverständige ist nicht befugt, weitere Auskünfte zu erteilen.
- Anlagen:** Digitale Flurkarte, Luftbild, Grundrisse KG und EG, Fotos außen

Digitale Flurkarte

Gesamtgrundstück rot hinterlegt

M.: ca. 1 : 1.250



Luftbild

(mit digitaler Flurkarte überlagert)

M.: ca. 1 : 1.250

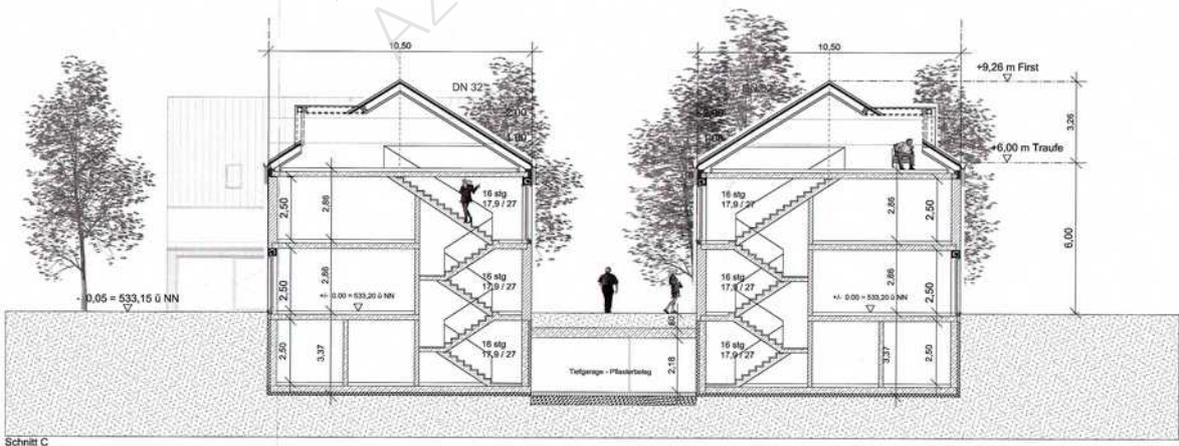
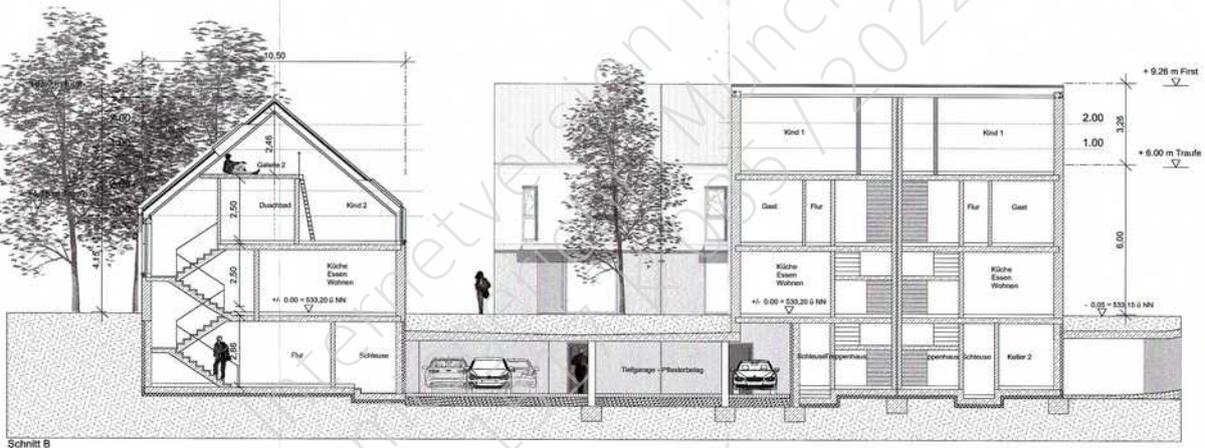
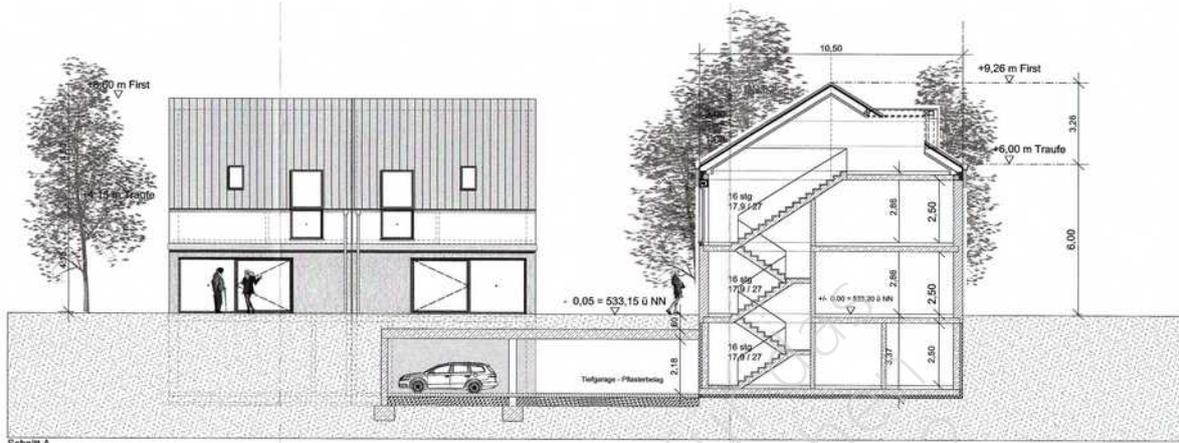
Gesamtgrundstück gestrichelt umrandet



vorhandene bzw. genehmigte Bebauung:

Schnitte
(genehmigter Eingabeplan)

ohne Maßstab



Fotos



Zufahrt vom Klosteranger, vorbei an HsNr. 7



durch den Hof Flst. 49/1 hinter zur Nordgrenze



Blick nach Süd, Nordansicht Haus 3, vorne TG
hinten links Grundstückszugang von 49/1



Ansicht von Nordwest: rechts Haus 3 und 4,
hinten Haus 5 und 6



Ansicht von Nord: li: Haus 5, re. TG-Abgang
ganz rechts Haus 2, hinten Haus 3



Ansicht von Nordost: Haus 1 u. 2,
hinten Haus 3 u. 4