

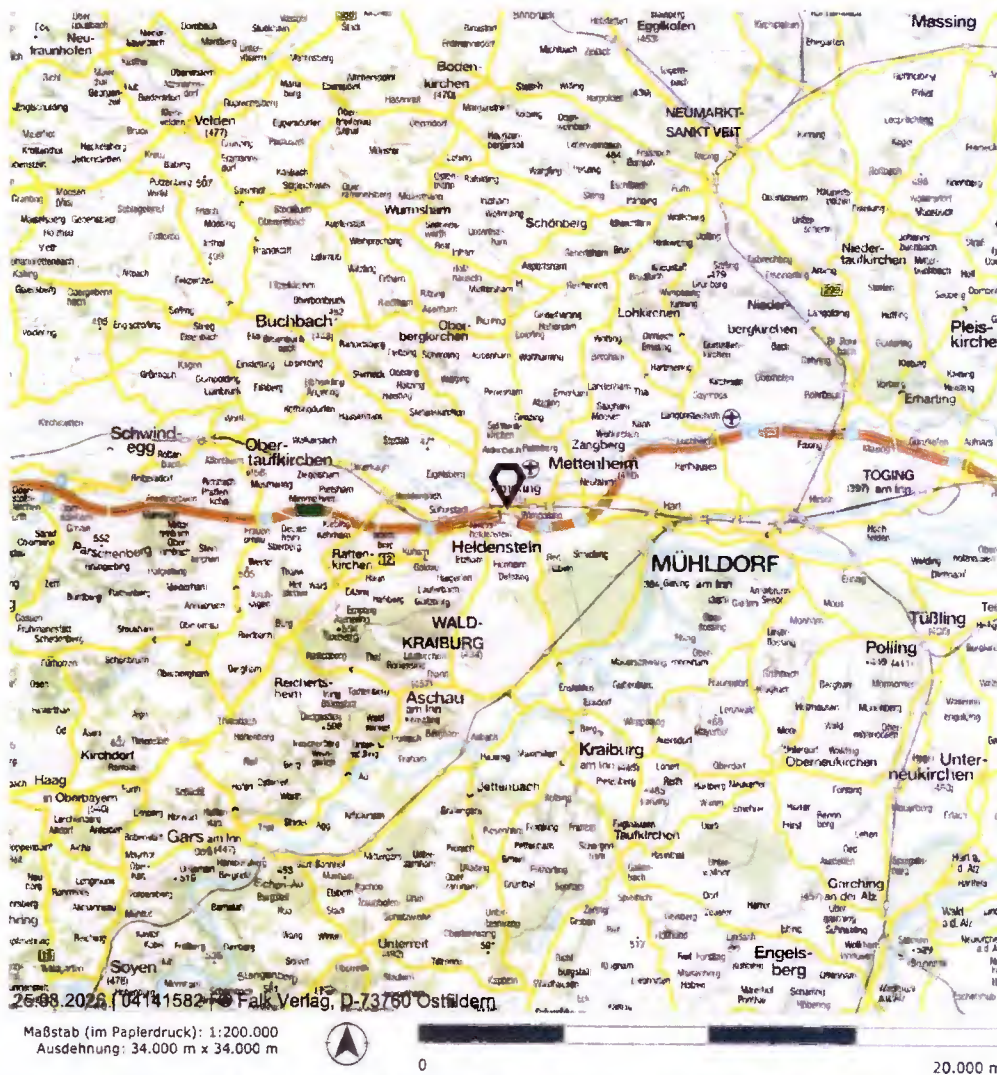
Anlage 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte (MairDumont) – nicht maßstabsgetreu

Übersichtskarte MairDumont

84539 Ampfing, Münchner Str. 118



Geoport



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04141582 vom 25.03.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 2: Ausschnitt aus der Regionalkarte (MairDumont) – nicht maßstabsgetreu

Regionalkarte MairDumont

84539 Ampfing, Münchner Str. 118



Geoport



25.03.2026 | 04141582 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04141582 vom 25.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

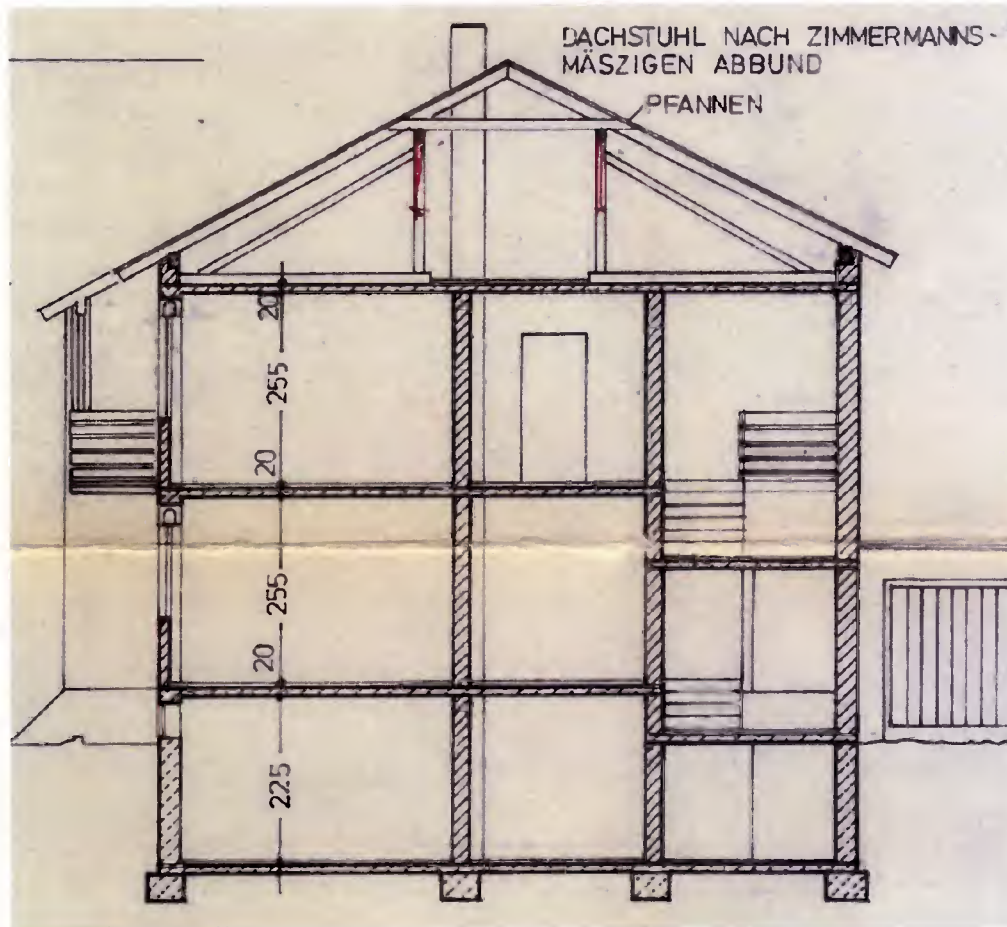
Anlage 3: Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



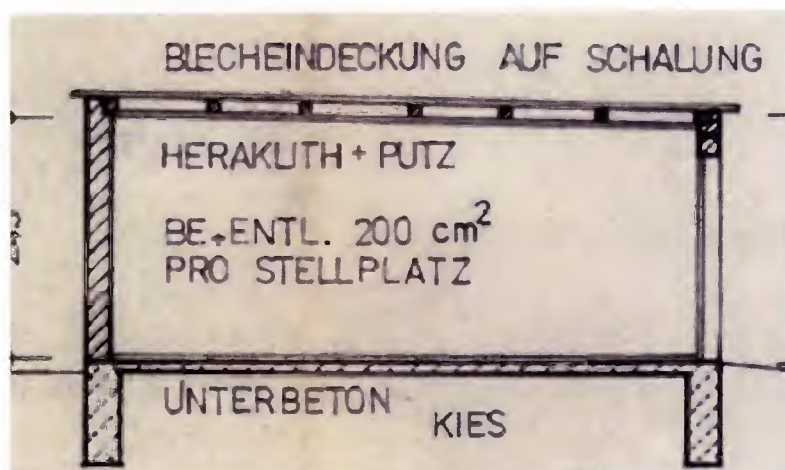
Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 4/1: Gebäudeschnitt – Zweifamilienhaus und Doppelgarage



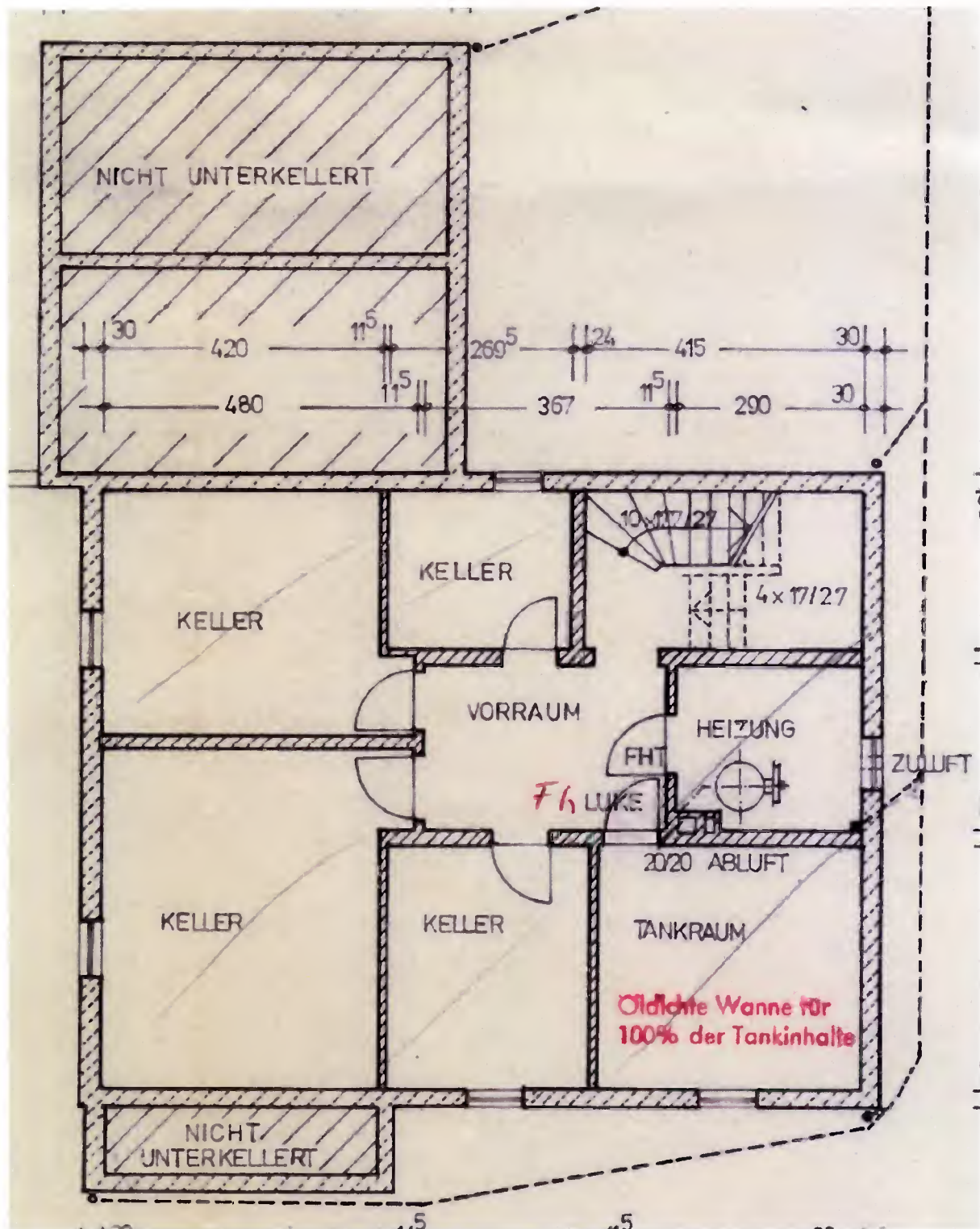
Gebäudeschnitt Zweifamilienhaus



Gebäudeschnitt Doppelgarage



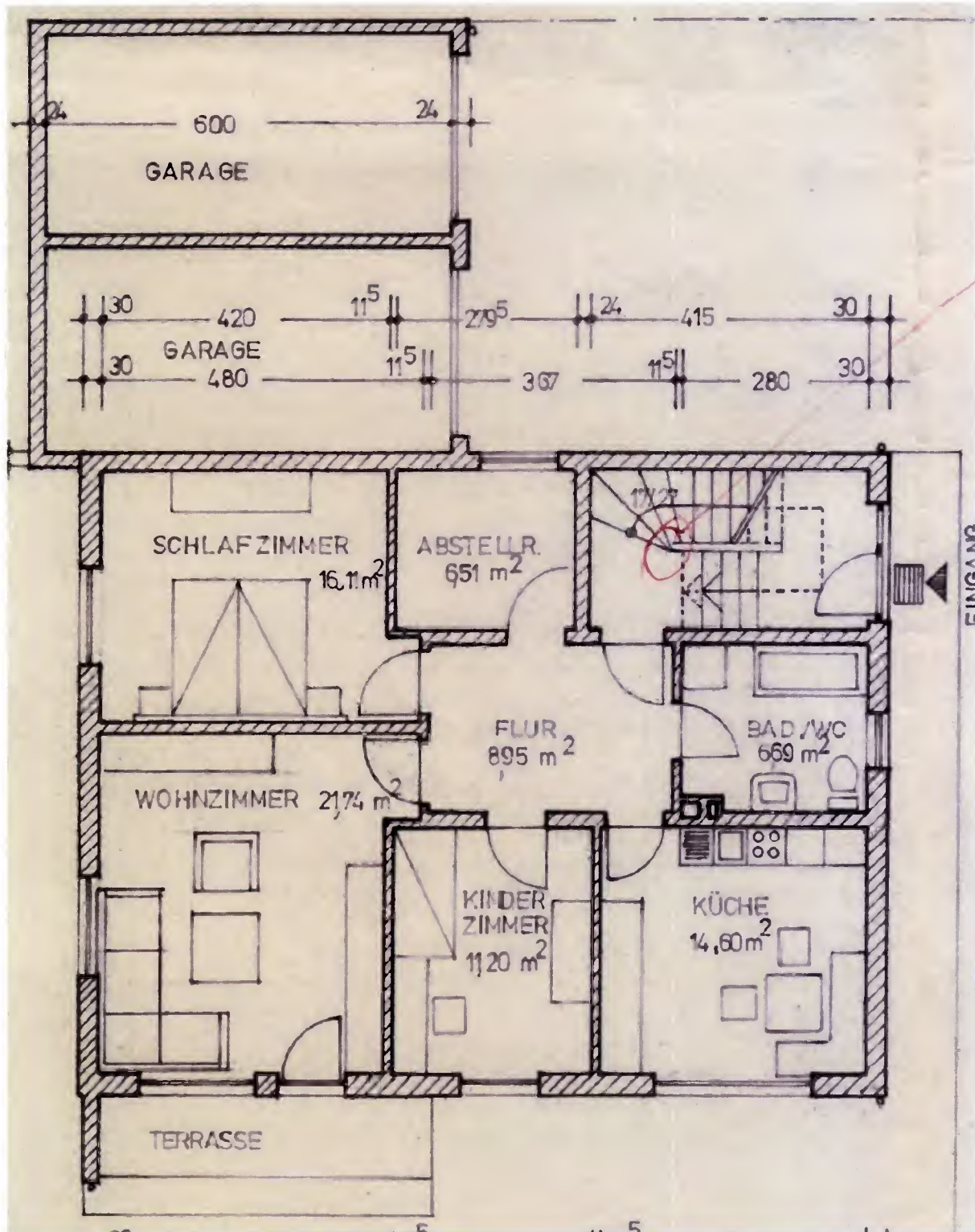
Anlage 4/2: Grundriss Kellergeschoss



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

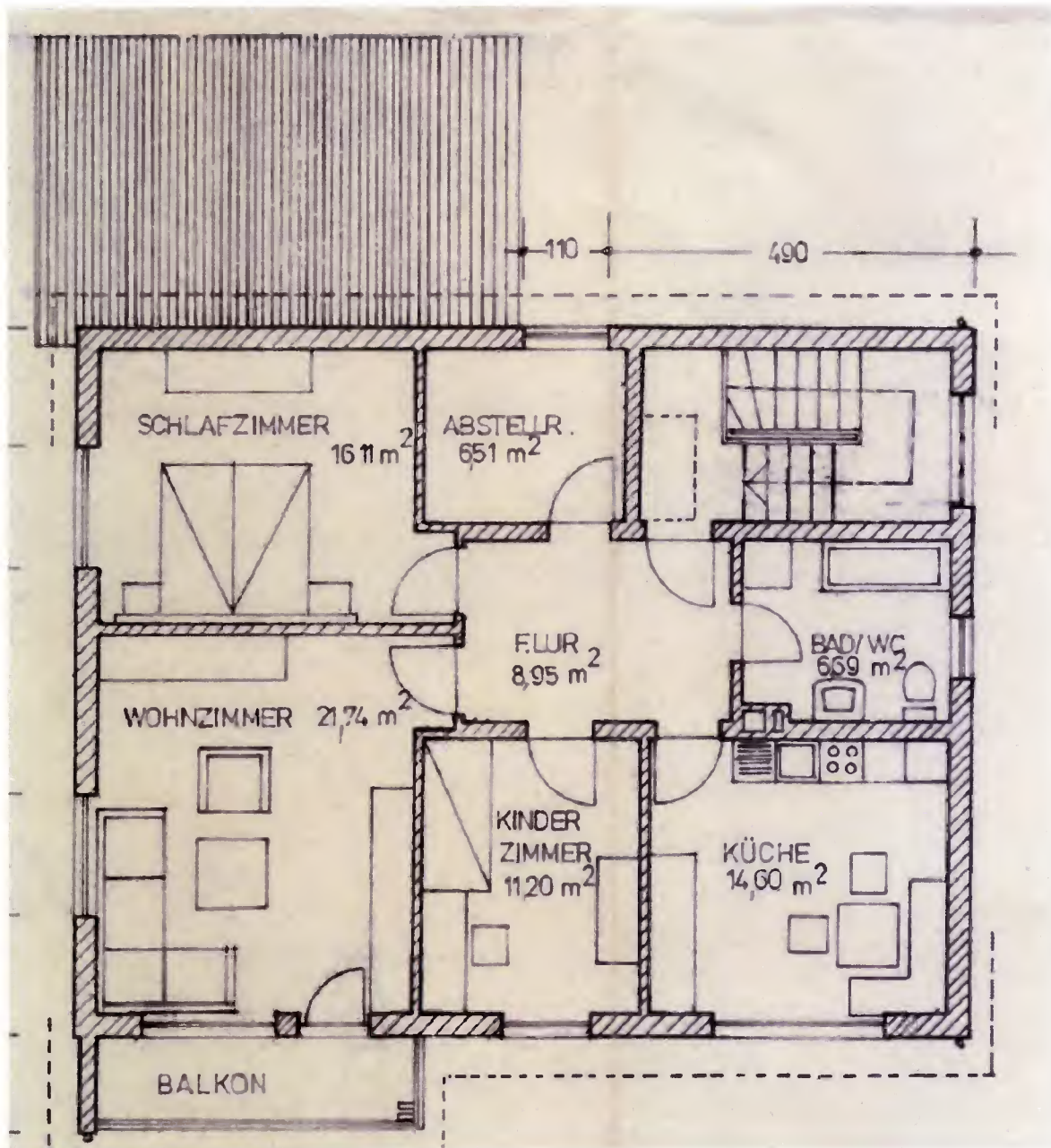
Anlage 4/3: Grundriss Erdgeschoss



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 4/4: Grundriss Obergeschoss



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 5/1: Berechnung der Bruttogrundfläche – Zweifamilienhaus

Ermittlung der Bruttogrundfläche in Anlehnung an ImmoWertV

Objekt: Zweifamilienhaus in 84539 Ampfing, Münchner Straße 118
Unterkellerung: ja
Dachausbau: nein - wird im Rahmen der Bewertung aufgrund des fehlenden Kniestocks angenommen

Gebäudeteil	Länge	Breite	Faktor	Bruttogrundfläche
Kellergeschoss	12,100 m	9,500 m	1,00	114,950 m ²
Erdgeschoss	12,100 m	9,500 m	1,00	114,950 m ²
Obergeschoss	12,100 m	9,500 m	1,00	114,950 m ²
SUMME:				344,850 m ²

Bruttogrundfläche, gerundet: **345,00 m²**



Anlage 5/2: Berechnung der Geschossfläche – Zweifamilienhaus

**Ermittlung der Geschossflächenzahl nach
§ 20 BauNVO (1990)**

Objekt: Zweifamilienhaus in 84539 Ampfing, Münchner Straße 118
Unterkellerung: vollständige Unterkellerung
Dachausbau: nein - wird im Rahmen der Bewertung aufgrund des fehlenden
Kniestocks angenommen

Gebäudeteil	Fläche	Anzahl der Geschoße	Geschoßfläche
Erdgeschoss	114,950 m ²	1	114,950 m ²
Obergeschoss	114,950 m ²	1	114,950 m ²
SUMME:			229,900 m ²
Geschossfläche, gerundet:			<u>230,000 m²</u>

Grundstücksgröße: 1.077 m²

GFZ, gerundet:

0,21



Anlage 5/3: Berechnung der Wohnfläche – Zweifamilienhaus

Wohnflächenzusammenstellung

(Berechnung in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung)

Objekt: Zweifamilienhaus in 84539 Ampfing, Münchner Straße 118

Unterkellerung: ja

Dachausbau: nein - wird im Rahmen der Bewertung aufgrund des fehlenden Kniestocks angenommen

Bezeichnung	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
<u>Wohnung Erdgeschoss</u>			
Flur	8,95 m ²	0,98	8,77 m ²
Abstellraum	6,51 m ²	0,98	6,38 m ²
Schlafzimmer	16,11 m ²	0,98	15,79 m ²
Wohnzimmer	21,74 m ²	0,98	21,31 m ²
Terrasse geschätzt	6,00 m ²	0,5	3,00 m ²
Kinderzimmer	11,20 m ²	0,98	10,98 m ²
Küche	14,60 m ²	0,98	14,31 m ²
Bad/WC	6,69 m ²	0,98	6,56 m ²
<u>Zwischensumme Erdgeschoss</u>		91,80 m ²	87,08 m ²
<u>Wohnung Obergeschoss</u>			
Flur	8,95 m ²	0,98	8,77 m ²
Abstellraum	6,51 m ²	0,98	6,38 m ²
Schlafzimmer	16,11 m ²	0,98	15,79 m ²
Wohnzimmer	21,74 m ²	0,98	21,31 m ²
Balkon geschätzt	5,60 m ²	0,5	2,80 m ²
Kinderzimmer	11,20 m ²	0,98	10,98 m ²
Küche	14,60 m ²	0,98	14,31 m ²
Bad/WC	6,69 m ²	0,98	6,56 m ²
<u>Zwischensumme Obergeschoss</u>			86,88 m ²
<u>Wohnfläche Erd- und Obergeschoss</u>			173,97 m ²



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 5/4: Berechnung der Nutzfläche – Zweifamilienhaus

**Nutzflächenzusammenstellung
(Berechnung in Anlehnung an DIN 277/2021)**

Objekt: Zweifamilienhaus in 84539 Ampfing, Münchner Straße 118
Unterkellerung: ja
Dachausbau: nein - wird im Rahmen der Bewertung aufgrund des fehlenden Kniestocks angenommen

Bezeichnung	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
<u>Kellergeschoss</u>			
Vorraum	8,95 m ²	0,98	8,77 m ²
Keller 1	6,51 m ²	0,98	6,38 m ²
Keller 2	16,11 m ²	0,98	15,79 m ²
Keller 3	21,74 m ²	0,98	21,31 m ²
Keller 4	11,20 m ²	0,98	10,98 m ²
Tankraum	14,60 m ²	0,98	14,31 m ²
Heizraum	6,69 m ²	0,98	6,56 m ²
<u>Nutzfläche im Kellergeschoss</u>	<u>85,80 m²</u>		<u>84,08 m²</u>



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 5/5: Berechnung des Bruttonauminhalts – Zweifamilienhaus

Ermittlung des Bruttonauminhalts in Anlehnung an DIN 277 / 2021

Objekt: Zweifamilienhaus in 84539 Ampfing, Münchner Straße 118
Unterkellerung: ja
Dachausbau: nein - wird im Rahmen der Bewertung aufgrund des fehlenden Kniestocks angenommen

Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	Bruttonauminhalt
Kellergeschoss	12,100 m	9,500 m	2,450 m	1,00	281,628 m³
Erdgeschoss	12,100 m	9,500 m	2,750 m	1,00	316,113 m³
Obergeschoss	12,100 m	9,500 m	2,750 m	1,00	316,113 m³
Dachgeschoss	12,100 m	9,500 m	3,000 m	0,50	172,425 m³
SUMME:					1.086,278 m³

Bruttonauminhalt, gerundet: **1.086 m³**



Anlage 5/6: Berechnung der Bruttogrundfläche – Doppelgarage

Ermittlung der Bruttogrundfläche in Anlehnung an ImmoWertV

Objekt: Doppelgarage in 84539 Ampfing, Münchner Straße 118
Unterkellerung: nein
Dachausbau: nein

Gebäudeteil	Länge	Breite	Faktor	Bruttogrundfläche
Erdgeschoss	6,420 m	6,480 m	1,00	41,602 m ²
SUMME:				41,602 m ²

Bruttogrundfläche, gerundet: **42,00 m²**



Anlage 5/7: Berechnung der Nutzfläche – Doppelgarage

**Nutzflächenzusammenstellung
(Berechnung in Anlehnung an DIN 277/2021)**

Objekt: Doppelgarage in 84539 Ampfing, Münchner Straße 118

Unterkellerung: nein

Dachausbau: nein

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttofläche	Faktor	Nettofläche
<u>Erdgeschoss</u>					
Stellplatz links	6,000 m	3,000 m	18,00 m ²	0,98	17,64 m ²
Stellplatz rechts	6,000 m	3,000 m	18,00 m ²	0,98	17,64 m ²
<u>Nutzfläche Erdgeschoss</u>			<u>36,00 m²</u>		<u>35,28 m²</u>



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 5/8: Berechnung des Bruttorauminhalts – Doppelgarage

Ermittlung des Bruttorauminhalts in Anlehnung an DIN 277 / 2021

Objekt: Doppelgarage in 84539 Ampfing, Münchner Straße 118

Unterkellerung: nein

Dachausbau: nein

Gebäudeteil	Länge	Breite	Höhe	Faktor	Bruttorauminhalt
Erdgeschoss	6,420 m	6,480 m	2,400 m	1,00	99,844 m ³
Dachgeschoss	6,420 m	6,480 m	0,300 m	0,50	6,240 m ³
SUMME:					106,084 m ³

Bruttorauminhalt, gerundet: **106 m³**



Anlage 6/1: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Südseite des Zweifamilienhauses – Münchner Straße 118 mit Zufahrt



beispielhafte Ansicht der Südseite des Zweifamilienhauses – Münchner Straße 118



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 6/2: Bilddokumentation



**beispielhafte Ansicht der Grundstückszufahrt zum Zweifamilienhaus –
Münchner Straße 118**



**beispielhafte Ansicht der Südostseite des Zweifamilienhauses mit Eingangsbereich –
Münchner Straße 118**



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 6/3: Bilddokumentation



**beispielhafte Ansicht der Südostseite des Zweifamilienhauses mit Eingangsbereich,
Münchner Straße 118**



**beispielhafte Ansicht der Ostseite des Zweifamilienhauses mit Eingangsbereich,
Münchner Straße 118**



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 6/4: Bilddokumentation



beispielhafte der Nordseite des Zweifamilienhauses mit Doppelgarage



beispielhafte Ansicht der Nordseite des Zweifamilienhauses mit angrenzender Doppelgarage, Münchner Straße 118



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 6/5: Bilddokumentation



beispielhafte Innenansicht des Eingangsbereichs (Foto durch das Fenster)



beispielhafte Ansicht der Grundstückszufahrt Richtung Süden



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 6/6: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht des südlichen Gartenbereichs – Münchner Straße 118



beispielhafte Ansicht der Südwestseite des Zweifamilienhauses – Münchner Straße 118



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anlage 6/7: Bilddokumentation



beispielhafte Ansicht der Münchner Straße Richtung Osten



beispielhafte Ansicht der Münchner Straße Richtung Westen



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anhang A: Grundlagen für die Verkehrswertermittlung

Die Ermittlung des Verkehrswerts der zu beurteilenden Grundstücke erfolgt unter Beachtung folgender Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, Rechtsstand: 23. September 2004;
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, letzte Änderung am 14. Juni 2021;
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004; zuletzt geändert am 26. April 2022

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB „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 Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Ein Preis ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar, wenn er am freien Markt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, dem Wert für jedermann entspricht. Bei der Verkehrswertermittlung müssen daher Sonderfälle, die auf ungewöhnliche Kauf- und Verkaufssachverhalte zurückzuführen sind, unberücksichtigt bleiben.

Persönliche Verhältnisse können Einfluss auf einen Kaufpreis haben, wenn z.B. Kaufverträge unter Verwandten oder Freunden abgeschlossen werden und anzunehmen ist, dass Gefälligkeitspreise vereinbart werden. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Ebenfalls den persönlichen Gegebenheiten zuzuordnen ist die Vermarktung unter Verkaufszwang oder im entgegengesetzten Fall „das Warten auf den besten Käufer“. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Durch die Formulierung „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ sollen Spekulationspreise bei der Ermittlung ausgeschlossen werden. Dies ist bei Preisen anzunehmen, die erheblich vom Mittelwert abweichen und deshalb auf den Verkehrswert keinen Einfluss haben können.

Umgekehrt sind bei der Wertermittlung alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die am freien Markt den Verkehrswert eines Grundstückes beeinflussen.



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding

Anhang B: Literaturverzeichnis

GuG aktuell	Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift	Jahrgänge 1990 – 02/26
Sommer/Kröll	Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV	3. Auflage
Stumpe/Tillmann	Versteigerung und Wertermittlung	2. Auflage
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (kontinuierlich aktualisierte Online-Fassung „Kleiber-digital“)	aktuell
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV	7. Auflage
Kleiber	WertR 2006 Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken	9. Auflage
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken	4. Auflage
Tillmann/Seitz	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken	1. Auflage
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum	3. Auflage
Schwirley/Dickersbach	Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten	3. Auflage
Staudt/Seibel	Handbuch für den Bausachverständigen	3. Auflage
Röhrich	Das Gutachten des Bausachverständigen	3. Auflage



Daniela Bögl-Brenninger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken /
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding