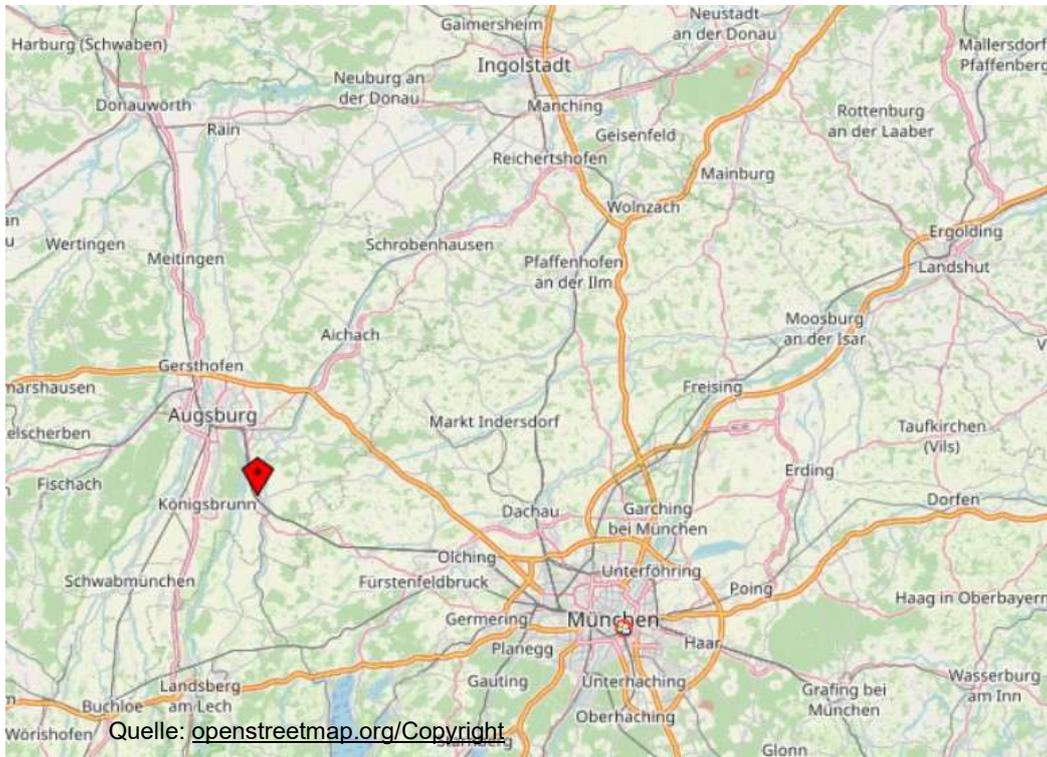
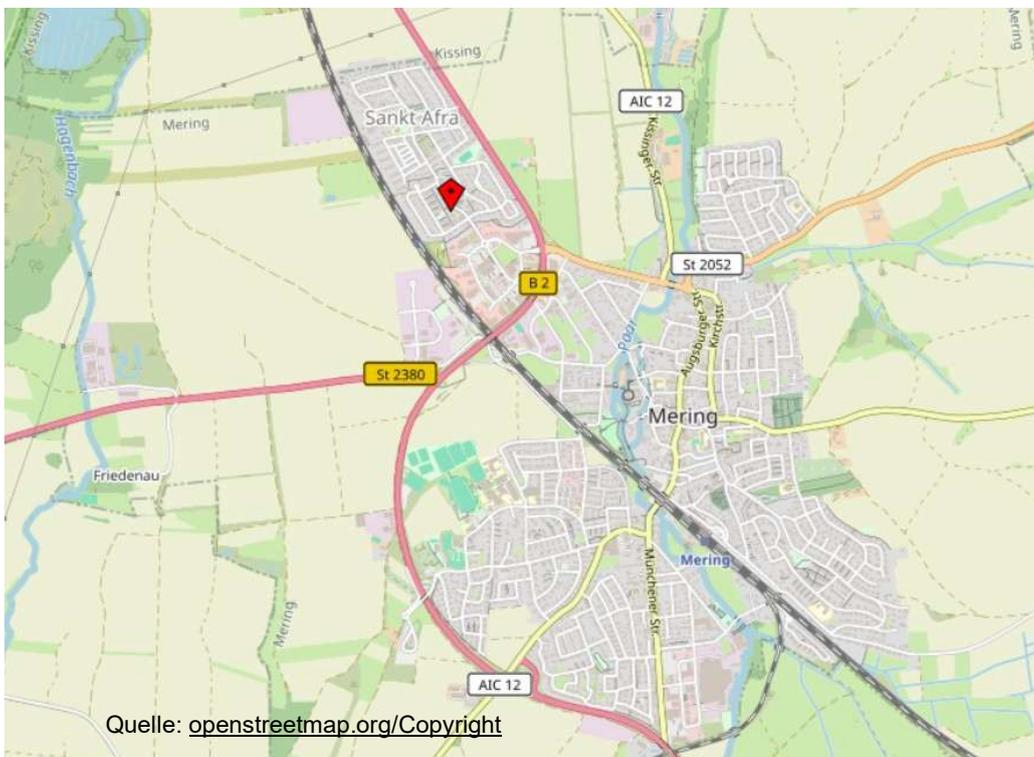


## 8 Anlage

### 8.1 Übersichtskarten Lage



Makro-Lage



Mikro-Lage

## 8.2 Flurkartenauszug



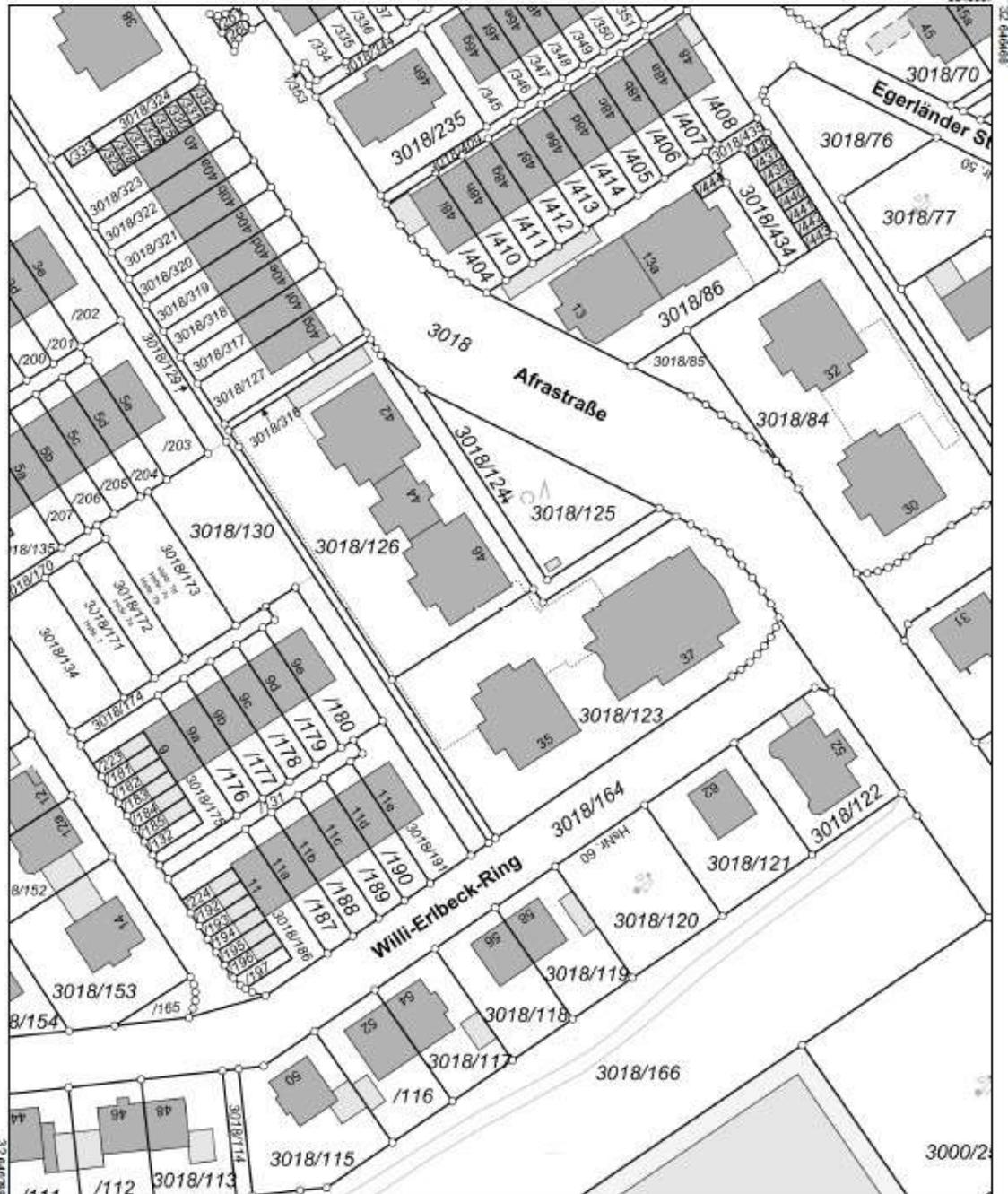
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Aichach**  
Münchener Straße 7  
86551 Aichach

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 30.12.2024

Flurstück: 3018/126  
Gemarkung: Mering

Gemeinde: Mering  
Landkreis: Aichach-Friedberg  
Bezirk: Schwaben



E348747

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

## 8.3 Grundbuchauszug (Wohnungsgrundbuch)

### Deckblatt

**Amtsgericht**

Aichach

---

# Grundbuch

von

Mering

---

**Blatt** 9281

Wohnungseigentumsgrundbuch

**Bestandsverzeichnis:**

Amtsgericht Grundbuch von		Aichach Mering		Blatt 9281	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m <sup>2</sup>
1	2	a/b	c		4		
1	-	43,70/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		3018/126	Afrastr. 42; 44; 46; Gebäude- und Freifläche		17	05	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2.Obergeschoß nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet;					
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 9263 bis 9307); sowie Blatt 10863 bis Blatt 10903 der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;					
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 20.11.2002 - URNr. M 369/2002, Notar Dr.Fronhöfer; Bezug genommen;					
		übertragen aus Bl. 9157; eingetragen am 27.11.2002.					
		Greiner					
		Grundstück beschreibt sich nach Vereinigung wie folgt:					
2	1	17,20/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		3018/126	Afrastraße 42, 44, 46, Gebäude- und Freifläche		17	05	
		3018/123	Willi-Erlbeck-Ring 35, 37, Gebäude- und Freifläche		20	79	
		Teilungserklärung bezüglich der Miteigentumsanteile, der Gemeinschaftsordnung und der Zuweisung der Tiefgaragenstellplätze geändert; auf die Bewilligung vom 23.11.2012 URNr. 2137/2012 Not. Dr. Weigl wird Bezug genommen; eingetragen am 25.01.2013.					
		Schneider					
		Die Lage und Zuordnung der Kellerräume hat sich teilweise geändert; gemäß Bewilligung vom 23.11.2012 URNr. 2137 Notar Dr. Weigl, Schwabmünchen; klargestellt am 12.08.2013.					
		Nößner					

## 8.4 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag:  
**01.01.2024**

Ihre Abfrage (Adresse):  
**Mering (), Aifrastraße 44**

**GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDKREISES  
AICHACH-FRIEDBERG**  
Landratsamt Aichach-Friedberg  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Münchener Str. 9  
86551 Aichach

Tel. 08251 / 92-311

gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de



Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte und nicht gleich zu setzen mit Verkehrswerten einzelner Objekte.

### Legende zur Bodenrichtwertkarte

- Gesuchte Adresse/Flurstück
- Grenze BfW-Zone
- Gemeindegrenze
- Bestandsgebäude
- Flurstücksgrenze
- Bodenordnungsverfahren
- Wohnbauflächen
- Mischgebiete
- Gewerbegebiete
- Kleingartenfläche
- Ackerland und Grünland
- Sondergebiet, Flugplätze
- Sondergebiet für Erholung, Campingplätze

- 100: Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>
- Entwicklungsstatus**
- B: Baureifes Land
- LF: Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- SF: sonstige Flächen

Z.B.: **Zonennummer**  
siehe Erläuterung zur Zonennummer

**Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**  
entscheidungsbefrei und kostenersatzungsbedarfsfrei

- Art der Nutzung**
- A: Acker
- CA: Campingplatz
- FP: Flugplatz
- G: Gewerbliche Baufläche
- GR: Grünland
- M: Gemischte Baufläche
- KGA: Kleingartenfläche
- SE: Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)
- SG: sonstige Sondergebiete
- W: Wasserfläche

- Ergänzung zur Nutzungsart**
- ASB: Außenbereich
- EFH: Einfamilienhäuser
- MFH: Mehrfamilienhäuser
- WO: Wochenenshäuser
- LAD: Läden

**Weitere Merkmale**

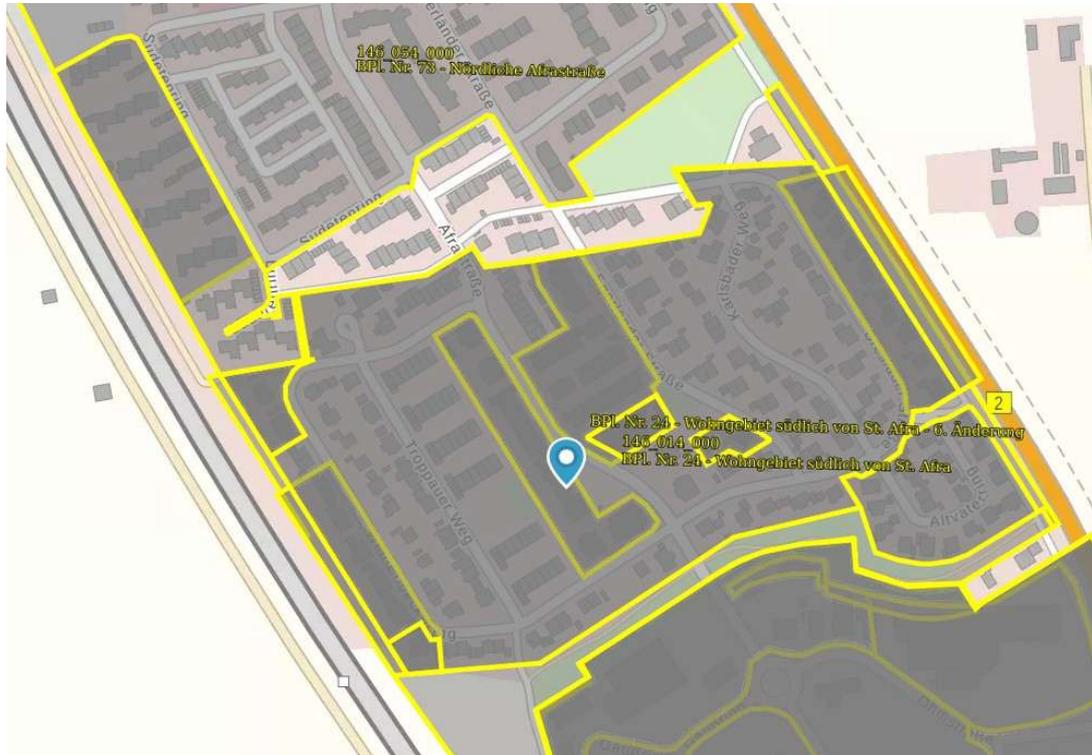
- Me: Zusätzliche Bezeichnung im Gemeindecodex Pötlmes für die Lage im Denkmalschutz



Zone 11461043		Bodenrichtwert: 920 €/m <sup>2</sup>	
Entwicklungsstatus: <b>B</b> (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei			
Art der Nutzung: <b>W</b>		Ergänzung zur Art der Nutzung: <b>EFH</b>	
Bauweise: -	Geschosszahl: -	Wertrelevante Geschossflächenzahl: -	
Grundflächenzahl: -	Baumassenzahl: -	Tiefe: -	Breite: -
Fläche: -	Ackerzahl: -	Grünlandzahl: -	
Bemerkung: Punkt 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 1.7			

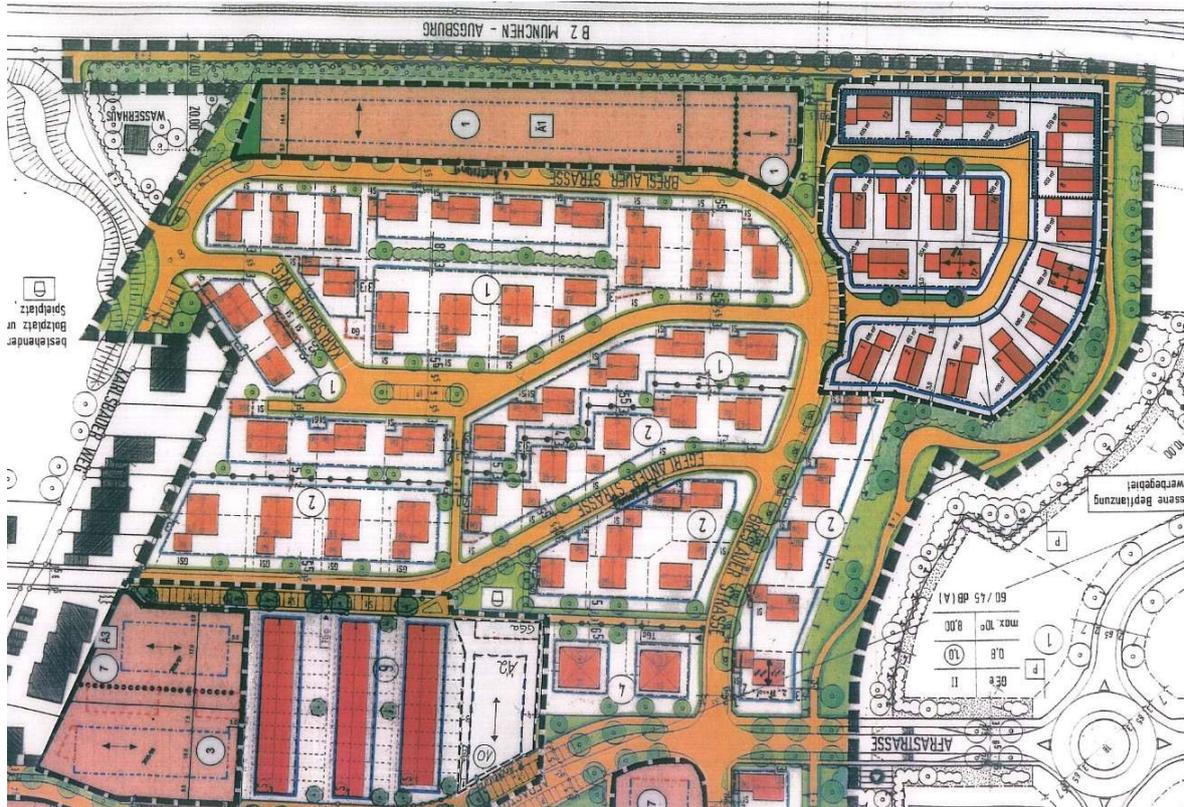
## 8.5 Bebauungspläne

### 8.5.1 Übersicht rechtskräftiger Bebauungspläne



### 8.5.2 Bebauungsplan Nr. 24 „Südlich von St.-Afra“

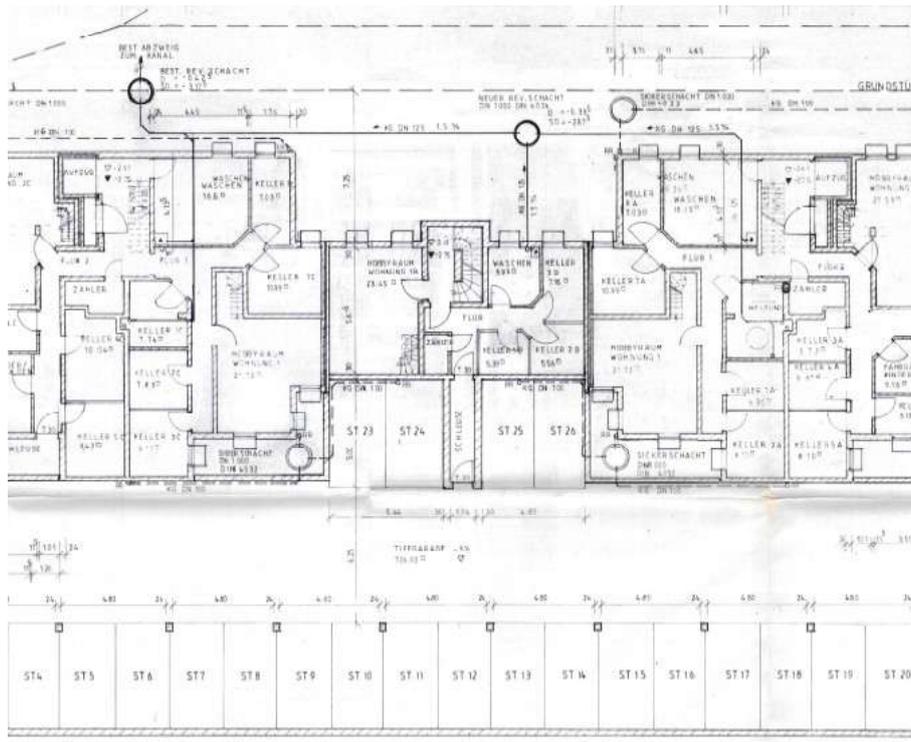




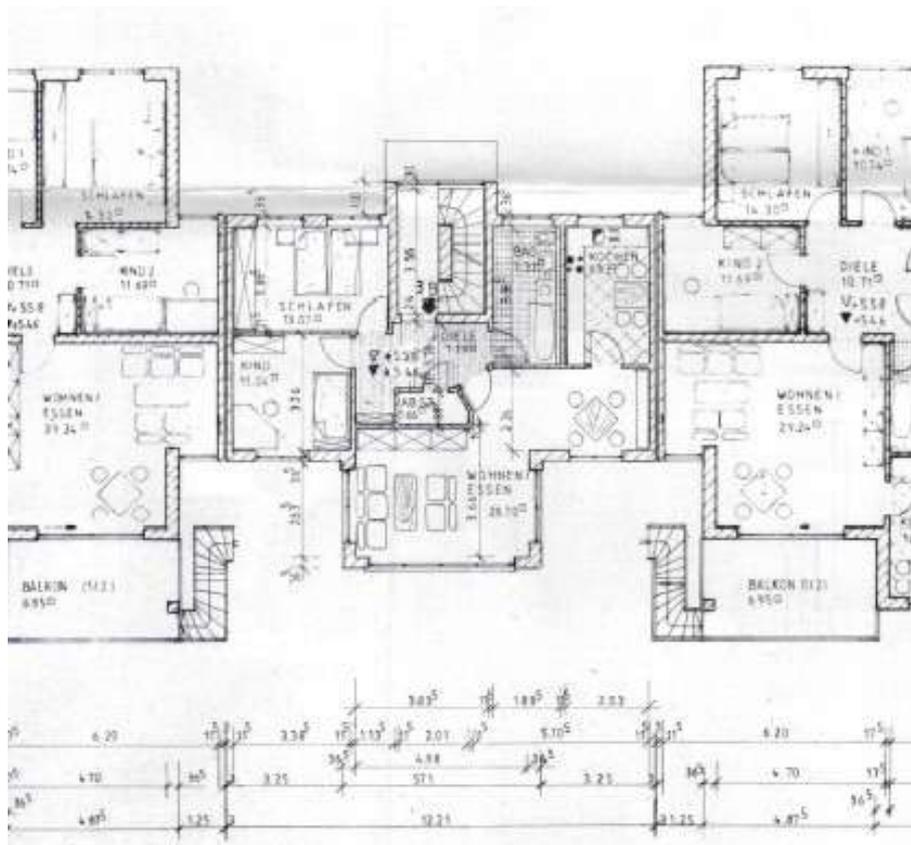
### 8.6 Auszug aus dem Flächennutzungsplan



## 8.7 Auszug aus den Bauakten



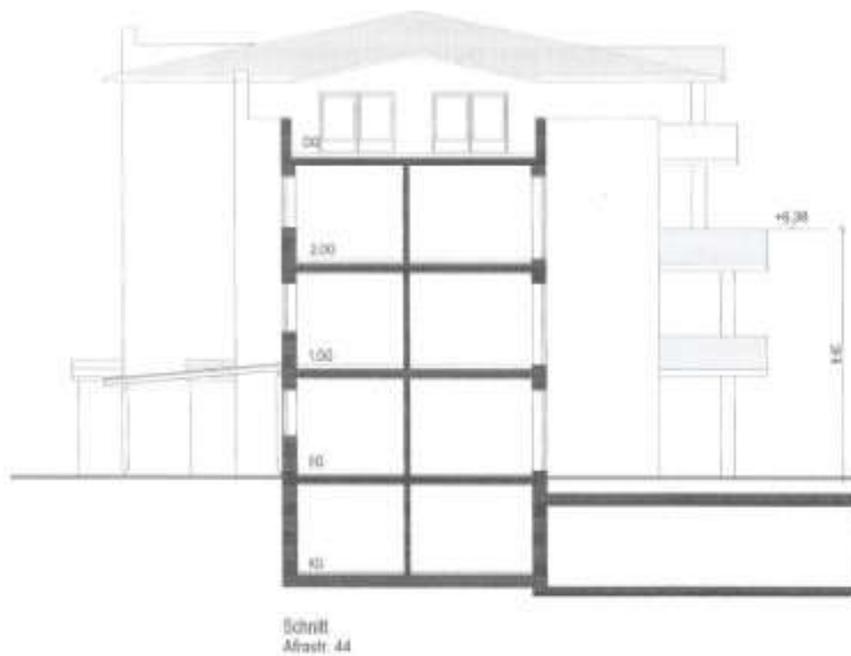
Grundriss Wohnhaus - Kellergeschoss



Grundriss Wohnhaus - 2. Obergeschoss



Grundriss Wohnhaus - 2. Obergeschoss mit Balkon



Vertikalschnitt



Ansicht - Nordosten

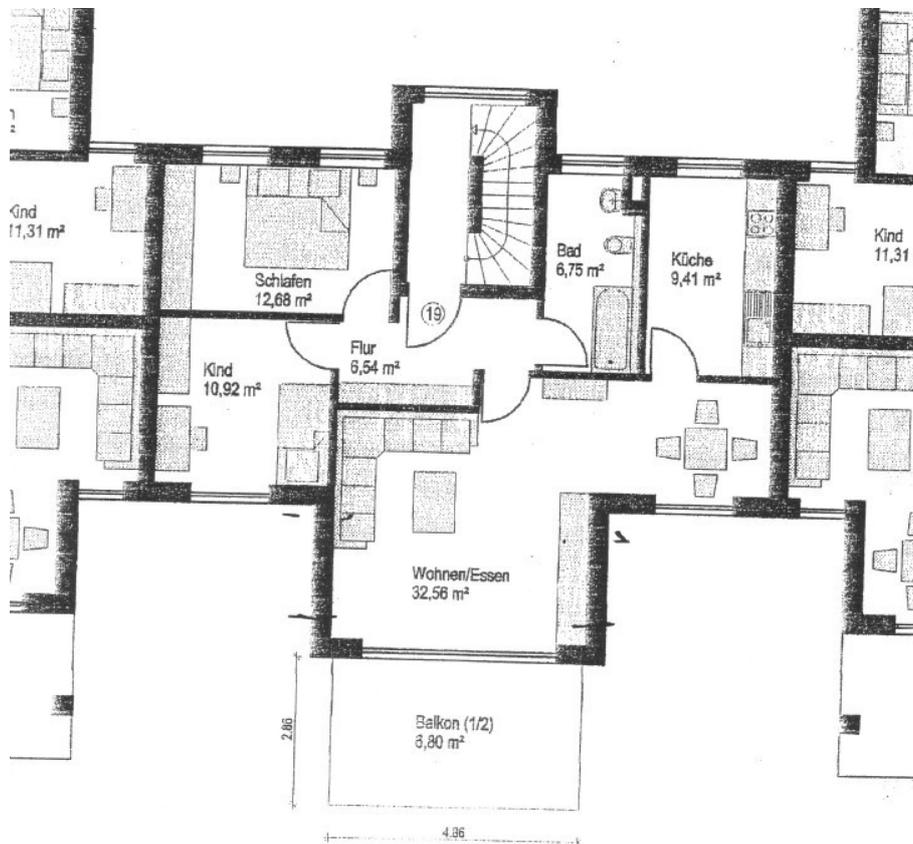


Ansicht Südwest

## 8.8 Auszug aus dem Kaufvertrag - Anlage



Kellergeschoss



2. Obergeschoss

## 8.9 Auszug aus dem Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: **18.12.2032**
Registriernummer: **BY-2022-004354231**

1

### Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Afrastr. 42/44/46 86415 Meitingen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	19-Familienhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2003		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2003 / 2016		
Anzahl der Wohnungen	19		
Gebäudenutzfläche (A <sub>nl</sub> )	1.937,9 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>6</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Nadine Lelmer

Zeppelinstr. 18 1/2  
86343 Königsbrunn

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **19.12.2022**

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation

<sup>6</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2022-004354231 2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **18,7** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

**76,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

**85,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 76,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

**Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>**

Primärenergiebedarf  
Ist-Wert **85,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** Anforderungswert **74,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>  
Ist-Wert **0,62 W/(m<sup>2</sup>·K)** Anforderungswert **0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

- Verfahren nach DIN V 4109-5 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
Summe:	%	%

---

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um   % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:   %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>

EFH (Einfamilienhaus) 40  
 MFH (Mehrfamilienhaus) 45  
 EFH energetisch nicht modernisiert 55  
 EFH energetisch nicht modernisiert 65  
 Durchschnitt Wohngebäudebestand 75  
 MFH energetisch nicht modernisiert 85  
 EFH energetisch nicht modernisiert 95

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>nl</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

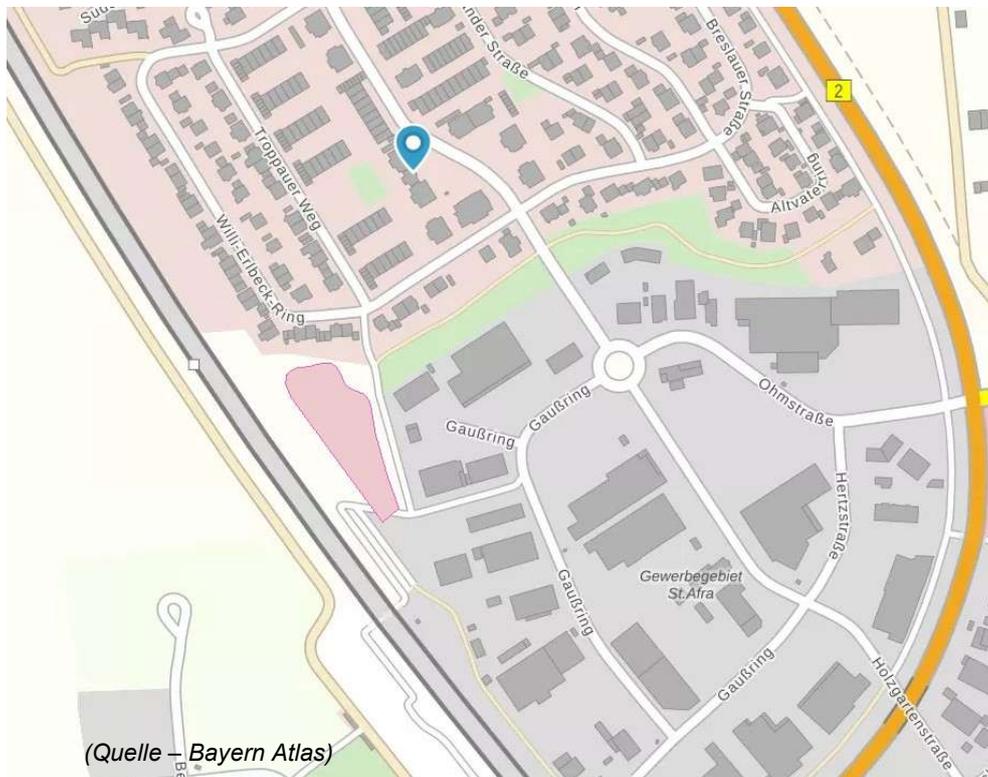
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## 8.10 Denkmäler und Bodendenkmäler

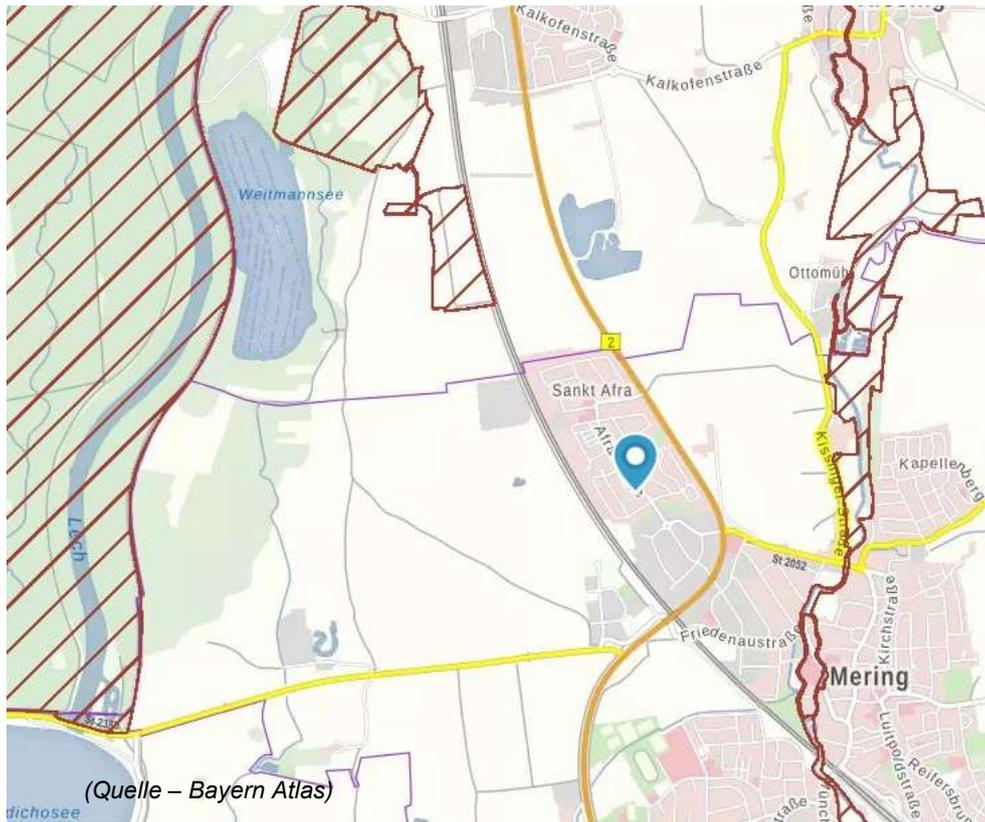


Bodendenkmäler

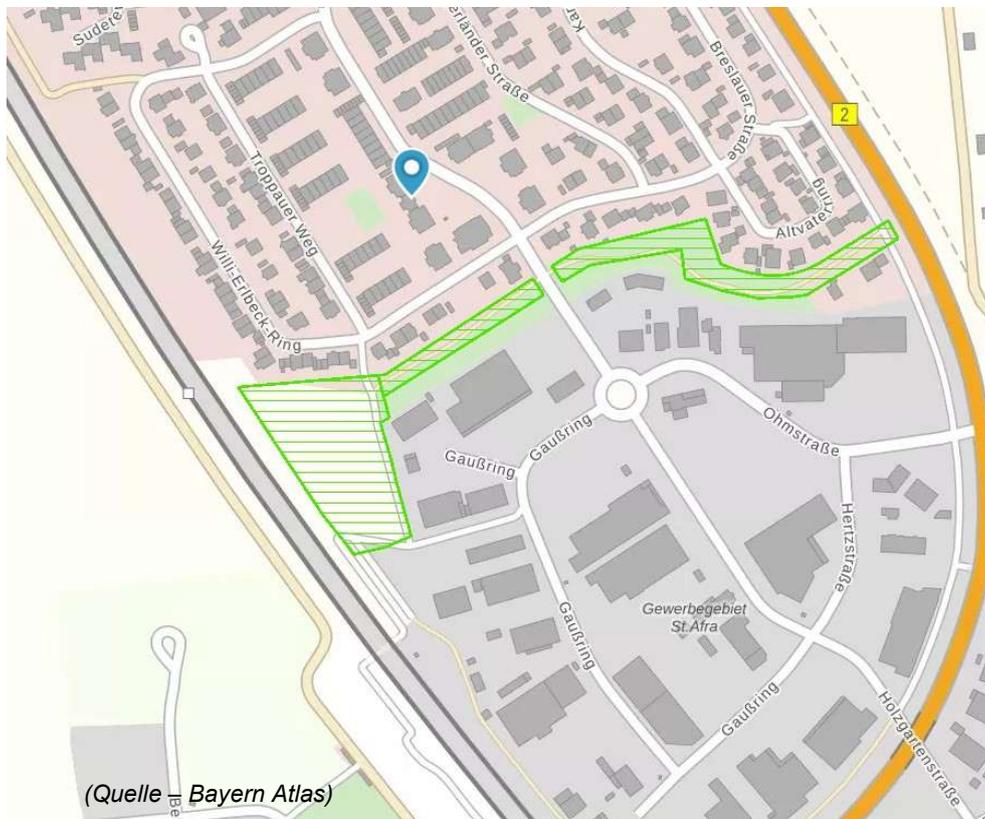
## 8.11 Naturschutz



Biotopkartierung



Fauna-Flora-Habitat-Gebiete

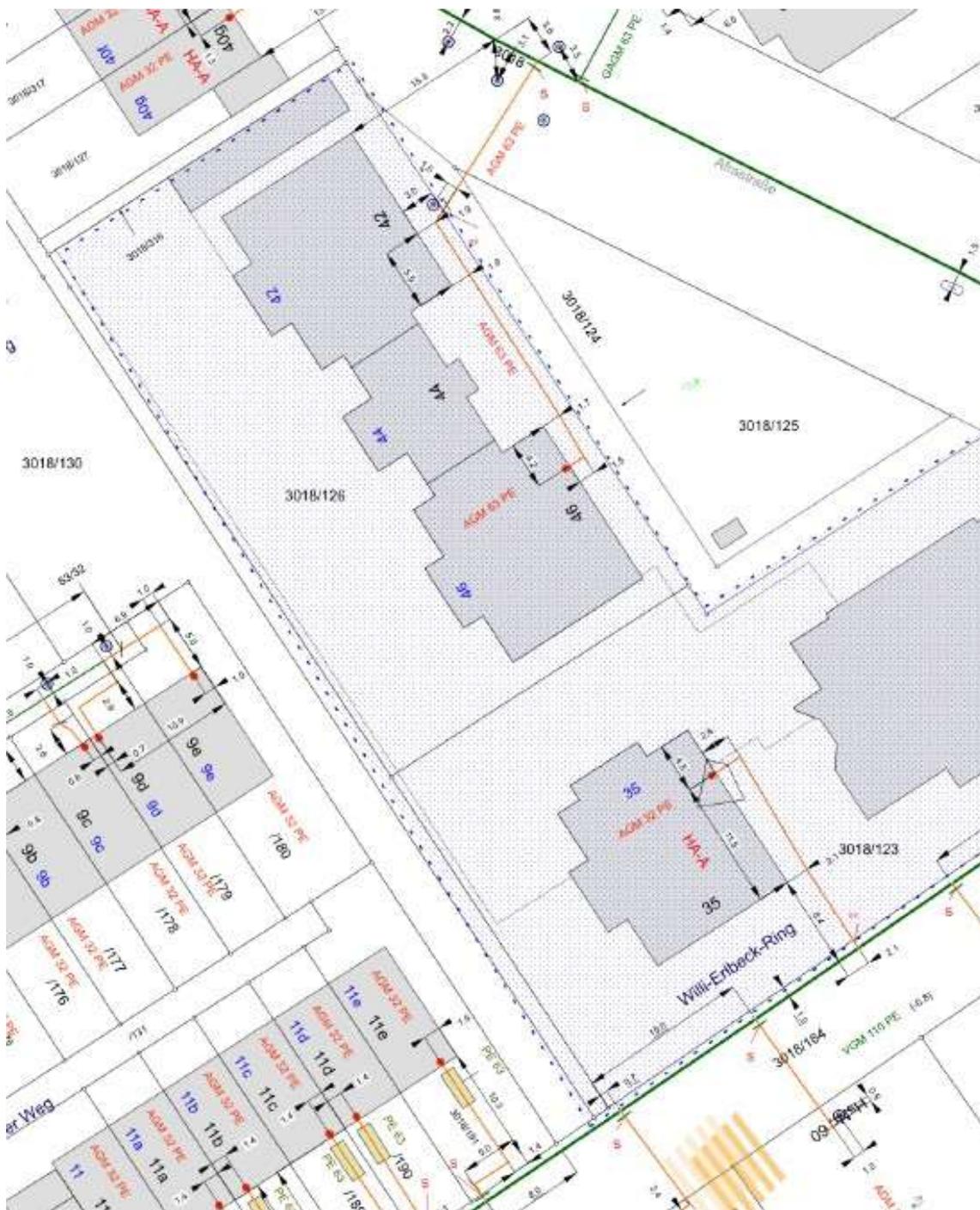


Ökflächenkataster

## 8.12 Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung)



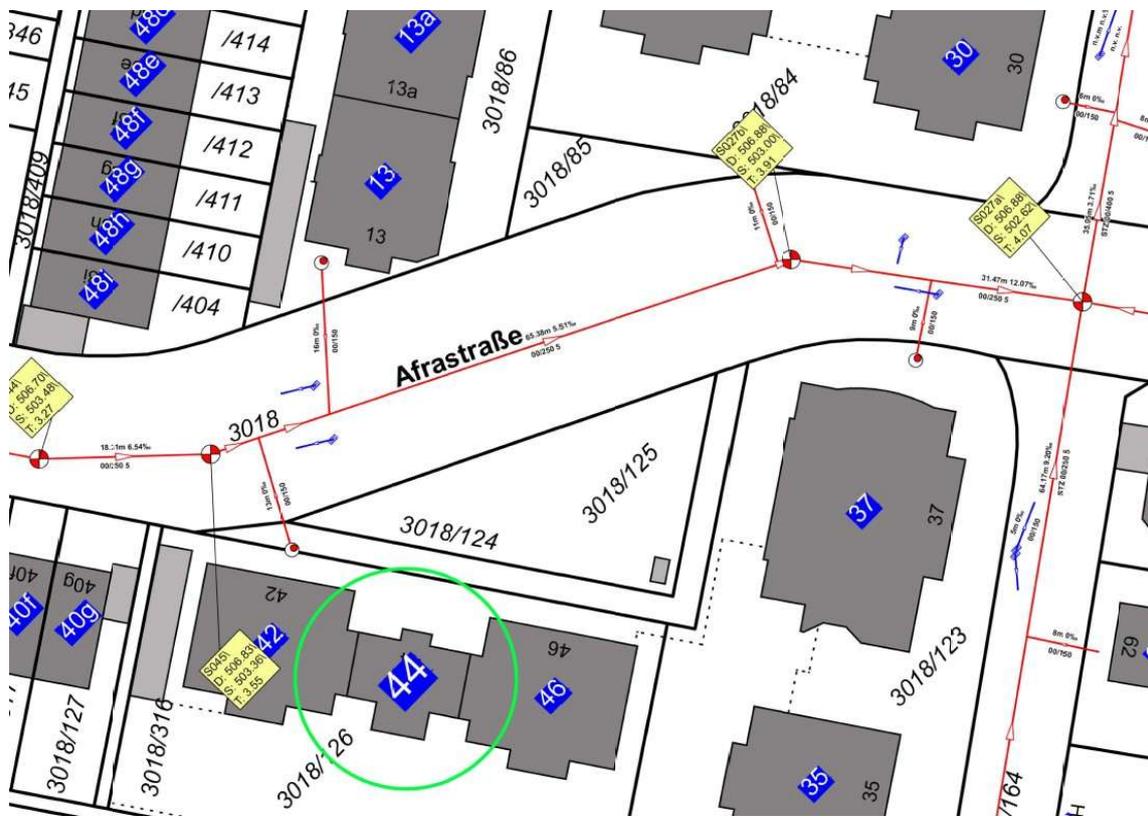
Stromversorgung



Gasversorgung

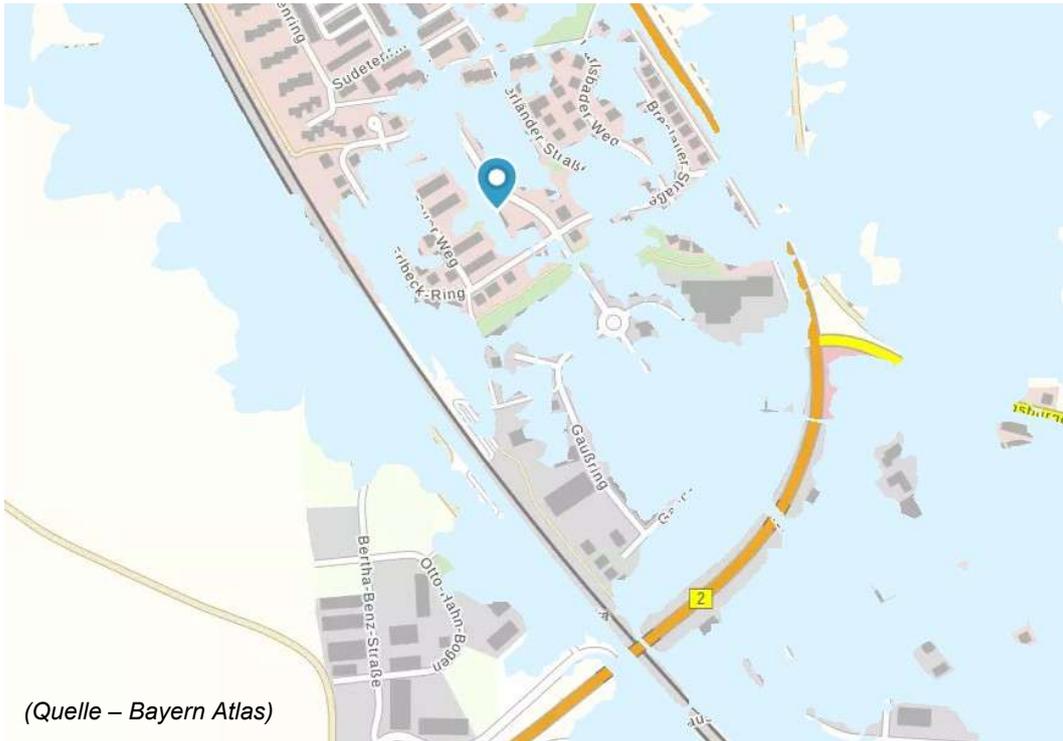


Trinkwasserversorgung



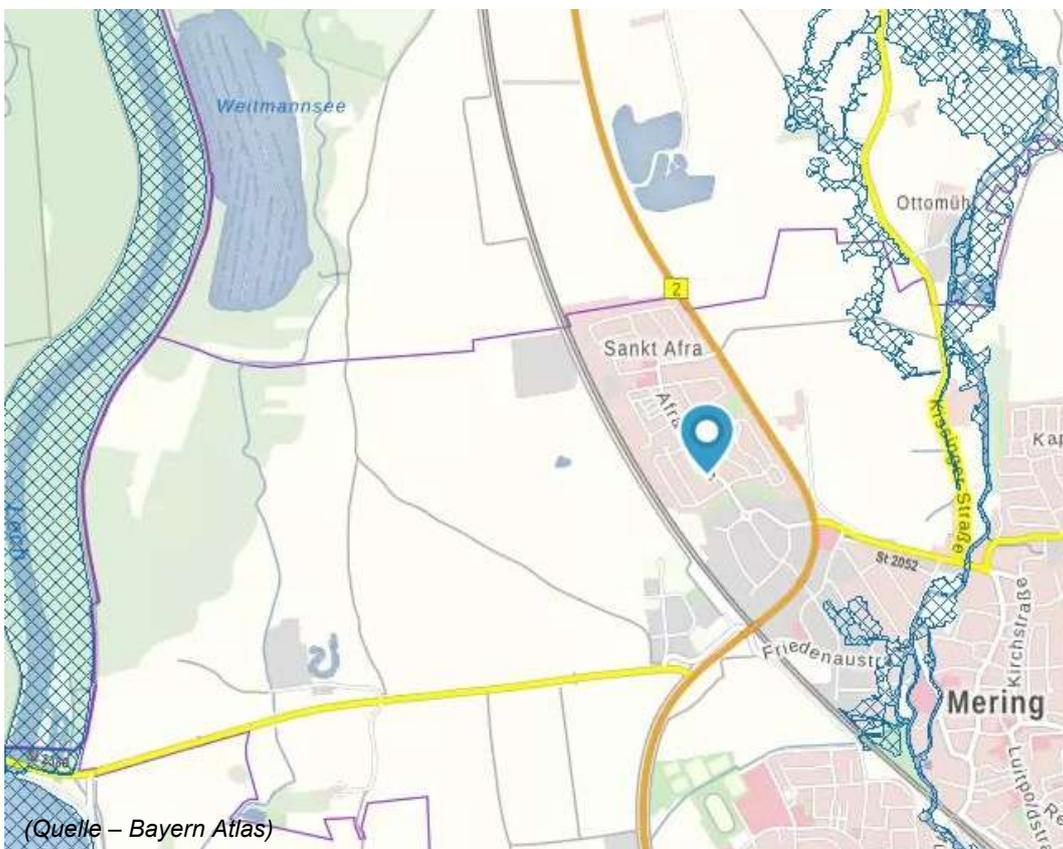
Abwasserentsorgung

### 8.13 Hochwassergefahrenflächen und Flächen für Überschwemmungsgebiete



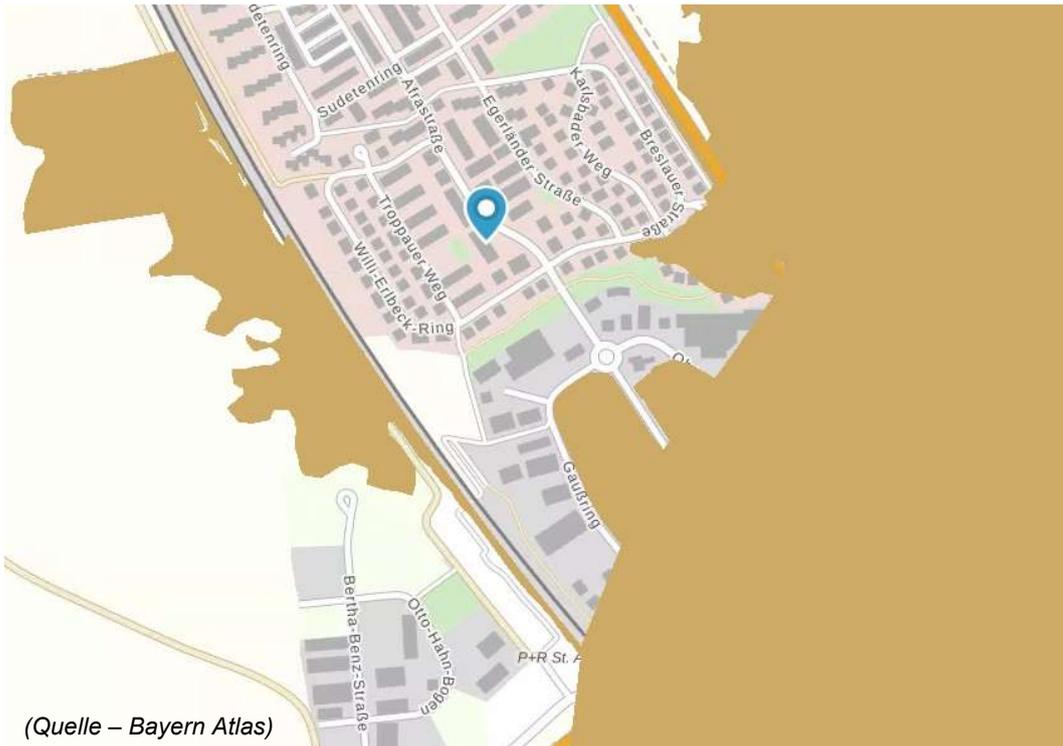
(Quelle – Bayern Atlas)

Hochwassergefahrenflächen - extremes Hochwasser



(Quelle – Bayern Atlas)

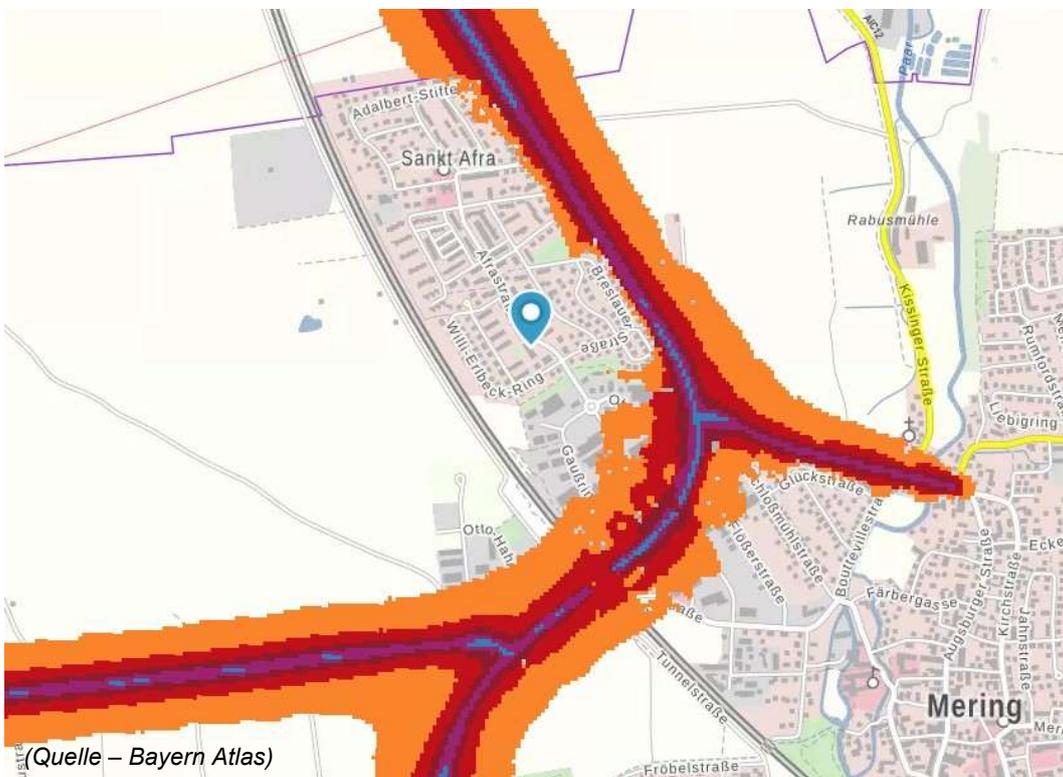
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



(Quelle – Bayern Atlas)

Wassersensible Bereiche

## 8.14 Immissionen - Lärm



(Quelle – Bayern Atlas)

Lärm an Hauptverkehrsstraßen - Kartierung 2017 (Lärm an Hauptverkehrsstraßen)