

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1510 K 99/22**

MARGIT APITZSCH

DIPL.-ING. (FH)
ARCHITEKTIN
ö.b.u.v. SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Objektbeschreibung:

**Einfamilienhaus, Anbau mit Einliegerwohnung,
Doppelgarage**



Verkehrswert (Lastenfrei)

**Einfamilienhaus, Anbau mit Einliegerwohnung u. Wintergarten,
Doppelgarage**

1.461.000,- €

Lage Gemarkung Dachau, Ludwig-Dill-Straße 30 in 85221 Dachau, Flurstück Nr. 1806/1

Bebauung Einfamilienhaus, Anbau mit Einliegerwohnung und Wintergarten, Doppelgarage

Baujahr Laut Planunterlagen und Angaben vor Ort:
Wohnhaus ca. 1959/1960, Heizung von 1989, Dachisolierung Wohnhaus innen ca. 1980/1990, WC im Erdgeschoss Wohnhaus um 2017, Dusche Bad Wohnhaus ca. 2013

Anbau Einliegerwohnung ca. 1983/84, Wintergarten ca. 1995, Sanierung ca. 2010

Doppelgarage um 1970, Satteldach auf der Garage ca. 2008

Stichtag 02.03.2023

Nutzung Einfamilienhaus leerstehend, Einliegerwohnung (Anbau und Wintergarten):
Antragsgegner Nr. 2 laut Beschluss

Grund der Gutachtenerstellung

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Hier: zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Laut Gutachtenauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.

Grundbuch Grundbuch des Amtsgerichts Dachau, Blatt 20172, Gemarkung Dachau

Lfd. Nr. 1 Flurstück Nr. 1806/1 Ludwig-Dill-Straße 30,
Wohnhaus, Nebengebäude,
Hofraum, Garten zu 769 m²

Bauweise Die Baubeschreibung stützt sich auf die Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung (nur überwiegende Hauptmerkmale).

Wohnhaus: Laut Angabe: Keller Beton, Außenwände: Ziegel mit Putz und Anstrich. Innenwände: Ziegel. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Fenster: überwiegend Holz mit Zweischeibenverglasung, Rollläden wo techn. möglich, Hauseingangstüren Holz, Kelleraußentreppe Beton ohne Belag, massive Holztreppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss, Einschubtreppe zum Dachgeschoss. Dachstuhl Holz, Pfannendeckung, Versorgungsanschlüsse: Wasser, Gas, Stromanschluss über den Anbau, elektrische Installation überwiegend einfach, Heizung Gas von 1989, Heizkörper, sanitäre Ausstattung einfach bis mittel.

Anbau mit Wintergarten: Laut Angaben: Keller Beton, Umfassungswände Ziegel mit Putz und Anstrich, Innenwände Ziegel, geflieste Kellertreppe, Holztreppe zur Galerie, Geschossdecken Stahlbeton und Holz, Wärme- und Schallschutz nach den während der Bauzeiten gültigen Normen und Vorschriften, Fenster Holz mit Isolierverglasung, Galerie im Südwesten mit Kunststofffenster, Haustüre Holz, Dachstuhl Holz mit Pfannendeckung, Heizung über das Wohnhaus, Stromanschluss, überwiegend Fußbodenheizung, mittlere Sanitär- und Elektroausstattung. Wintergarten: Holzkonstruktion, Holz-Kunststofffenster, elektrisch betriebene Beschattung, keine Beheizung,

Doppelgarage mit Einhausung: lichte Höhe ca. 2,23 m
Massivbau aus Ziegel mit Putz und Anstrich, Satteldach, Holzkipptor elektrisch betrieben, Holzfenster, Glasbausteine, Betondecke, Boden Estrich, Wände und Decke Anstrich, im Bereich des eingehausten Freisitzes: Boden Natursteinbelag

Lichte Höhe Messung vor Ort überschlägig:

Wohnhaus: Kellergeschoss:	Waschraum ca. 2,05 m, Nahzimmer ca. 1,90 m
Erdgeschoss:	Diele ca. 2,45 m
Obergeschoss:	Diele ca. 2,43 m
Speicher:	bis UK Firstpfette ca. 1,96 m (von den Antragsgegner zu Verfügung gestelltes Maß)
Anbau: Kellergeschoss:	ca. 2,07 m,
Erdgeschoss:	Eingangsbereich ca. 2,32 m, Wohnen ca. 4,90 m im Firstbereich
Galerie:	ca. 2,06 m (Nordwand), bis zum First ca. 4,00 m

Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein.

Aufteilung vor Ort:

Wohnhaus: Kellergeschoss: Waschraum, Flur, Keller 1-3, Heizung, Lagerraum
Erdgeschoss: Diele, Speise, Küche, Wohnen/Essen, Balkon, Büro, Windfang, WC
Obergeschoss: Diele, Gast, Kind 1 und 2, Eltern, Bad
Dachgeschoss: Speicher

Anbau: Kellergeschoss: Vorräum, Keller 1 und 2
Erdgeschoss: Flur, Bad, Küchenzeile, Essen/Wohnen, Wintergarten, Terrasse
Dachgeschoss: Galerie (Schlafen)

Ausstattung:

Wohnhaus:

Bodenbeläge Fliesen, PVC, Parkett, Teppich, Steinbelag, Beton/Estrich

Wandbeläge Anstrich, Tapete, Fliesen, Glättetechnik, Keramiktapete

Decken Tapete, Anstrich, Holz

Anbau:	
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Wandbeläge	Anstrich, Fliesen, Glättetechnik
Decke	Holz
Wohnhaus:	
Waschraum KG	Waschmaschinenanschluss, Dusche mit Kunststoffabtrennung, Waschbecken mit Zweihebelmischbatterie
WC EG	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie
Bad	Bodengleiche Dusche, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Stand-WC mit Druckspülung, Bidet
Anbau Bad	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Zweihebelmischbatterie, Dusche mit Glasabtrennung und Einhebelmischbatterie samt Brausegarnitur

Baulicher Zustand

Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

- Der Anbau wird über die Heizung im Wohnhaus versorgt. Stromanschluss im Anbau vorhanden, über diesen wird das Wohnhaus mitversorgt. Energieausweis liegt keiner vor. Der vorhandene Grenzübergang (Auskunft der Antragsgegner) des Zaunes muss ggf. rückgebaut werden.
-
- **Wohnhaus:**
- Lagerraum im Keller mit dunklen Verfärbungen im Sockelbereich (laut Angabe des Antragsgegners Nr. 2 ist dies keine Feuchtigkeit)
- gesprungene Fliese im Lagerraum
- Heizung ist laut Angabe defekt
- Kamin im Heizungsraum im Sockelbereich Verfärbungen und Farbabplatzungen
- Überalterte Elektrik und Sanitärausstattung (außer WC Erdgeschoss und bodengleiche Dusche im Obergeschoss)
- Kellertüren sind zum Teil ausgehängt
- Fenster müssen erneuert werden
- Büro Erdgeschoss: Teppich wellt sich, Tapete an der Decke ebenfalls
- Kamin im Speicher mit Versottungen
- **Doppelgarage:**
- Am Stichtag war das Holzkipptor nicht funktionstüchtig
- Feuchtigkeitsschäden
- Überbau des Daches im Nordwesten wurde laut Angabe beseitigt, Abschlüsse sind nicht fachmännisch hergestellt
- Riss im Garagensockel außen (Südostseite)

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus den Planunterlagen ungeprüft entnommen, zum Teil ergänzt.

Wohnhaus: rd. 147 m²

Anbau: rd. 72 m²

Nutzungsfläche Doppelgarage rd. 30 m²

Gesamtbewertung:

Bewertungsgegenstand ist ein Einfamilienhaus mit einem Anbau einer Einliegerwohnung. Der angebaute Wintergarten ist über die Einliegerwohnung zugänglich. Es ist eine Doppelgarage vorhanden, der zweite Stellplatz ist aufgrund der Gebäudestellungen mit einem PKW jedoch eingeschränkt befahrbar.

Die Grundrissgestaltungen sind weitestgehend funktionell, die Ausstattung des Wohnhauses ist eher einfach. Die Ausstattung der Einliegerwohnung ist mittel. Die Belichtung ist ausreichend.

Das Wohnhaus und die Garage weisen Instandhaltungsstau, Baumängel und Bauschäden auf.

Im Südwesten verläuft die Ludwig-Dill-Straße und der Garten ist Richtung Straße hin orientiert. Der Grundstückszuschnitt ist eher ungünstig. Das Grundstück liegt im Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet. Diese Lagemerkmale beinhalten ggf. Unwägbarkeiten für die Bebauung. Positiv zu werten ist die direkte Lage an einem Bannwald im Norden und Holzgartenkanal im Südosten.

Hinweis: Es gibt für die Genehmigung der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden in Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Merkblatt der Stadt Dachau!

Laut Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde liegt das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet „Ampertal mit Hebertshauser, Inhauser Moos und Krenmoos.“ Dies ist mit Einschränkungen bzgl. der Bebaubarkeit verbunden. Auch die Untere Naturschutzbehörde weist auf massive Einschränkungen bzgl. der Bebaubarkeit hin.

Laut Auskunft der beiden Antragsgegner ist vor Ort die Zaunsäule im Nordosten um ca. 40 cm in Richtung Flurstück Nr. 1270/2 verschoben. Der Überbau muss ggf. rückgebaut werden.

Aufgrund der Lage und der Nutzungsmöglichkeiten ist die Vermarktbarkeit als durchschnittlich anzusehen.

Hinweis zum Verkehrswert:

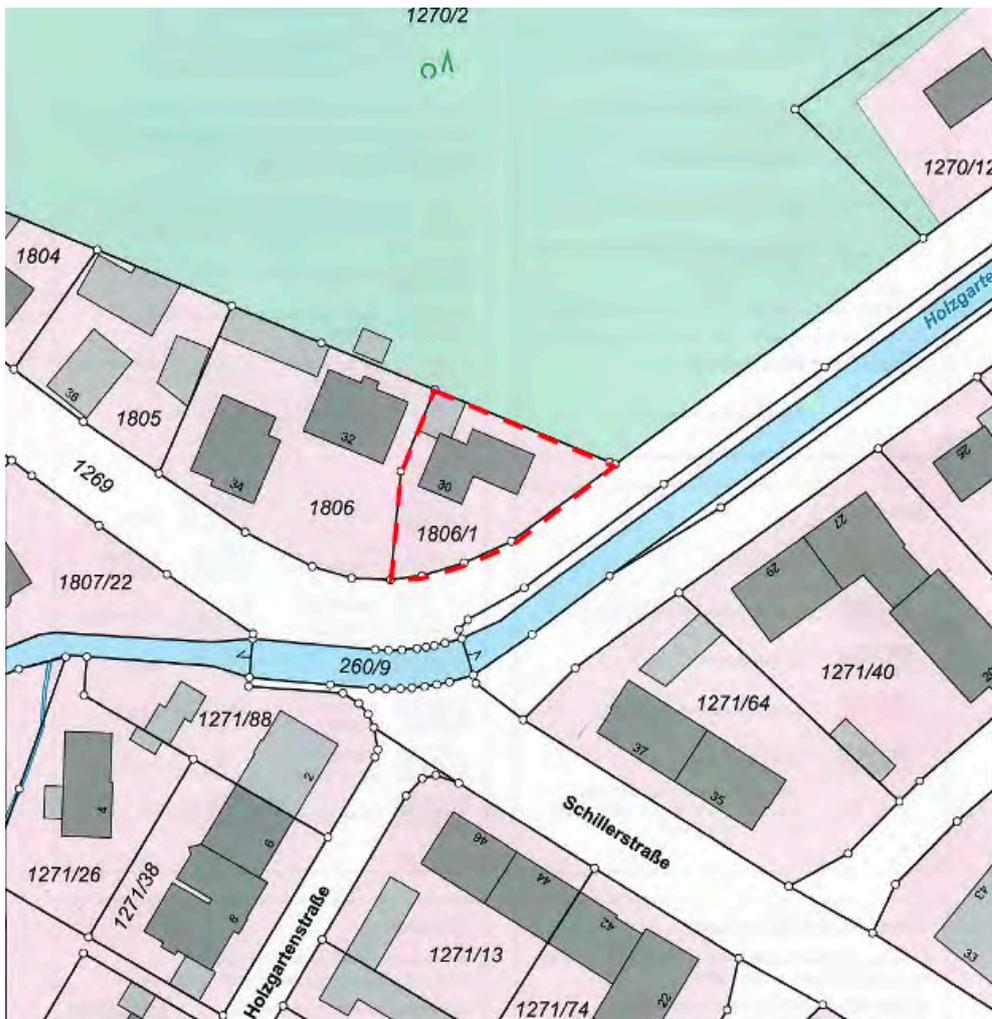
Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

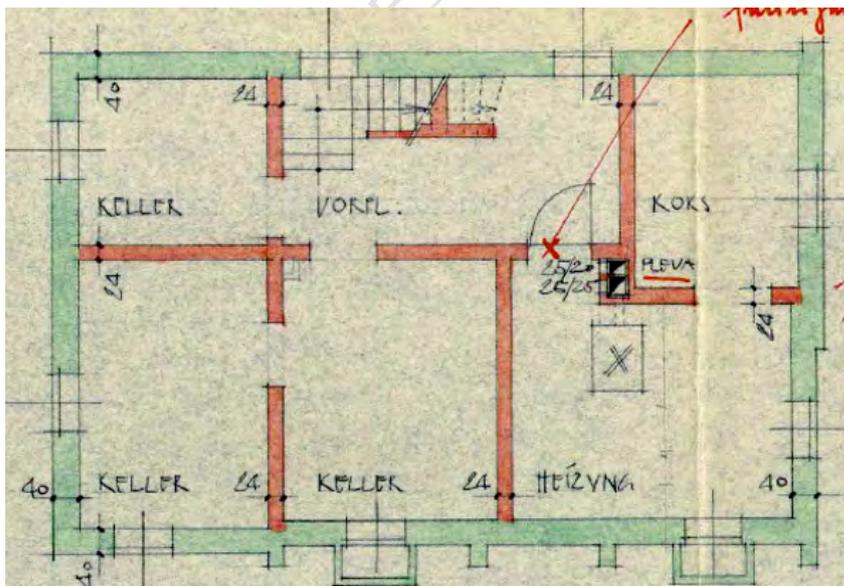
Haftungsausschluss: Vorgenannte Informationen stellen einen Auszug und eine Zusammenfassung dar und können das Objekt nur unvollständig beschreiben. Nähere Informationen sind aus dem Gutachten beim Zwangsversteigerungsgericht zu entnehmen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

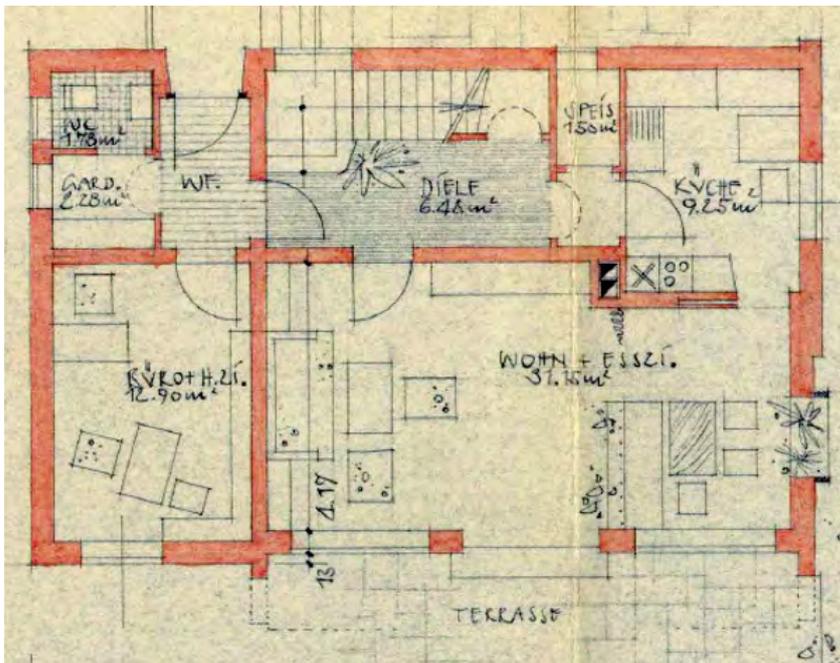




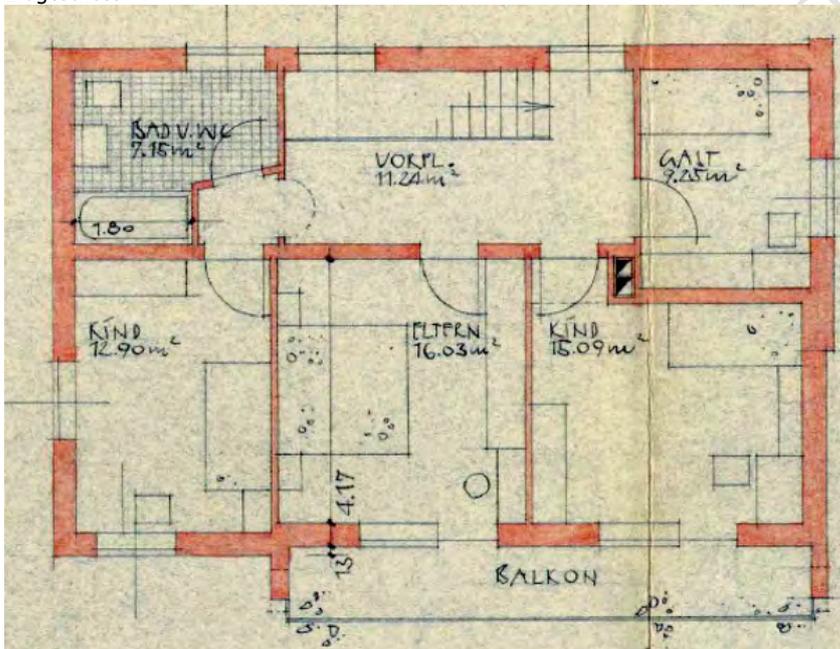
Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein, vom Wintergarten sind keine Pläne vorhanden!
Wohnhaus:



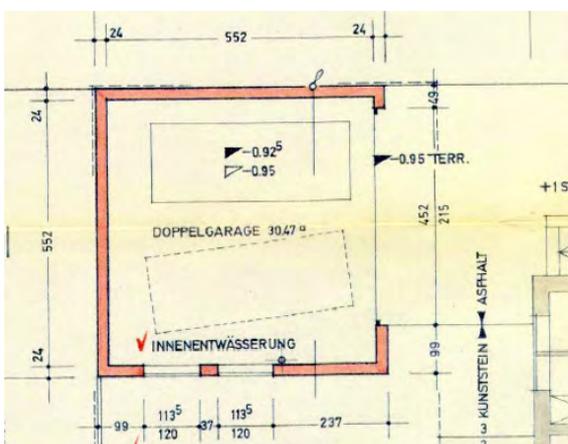
Keller



Erdgeschoss

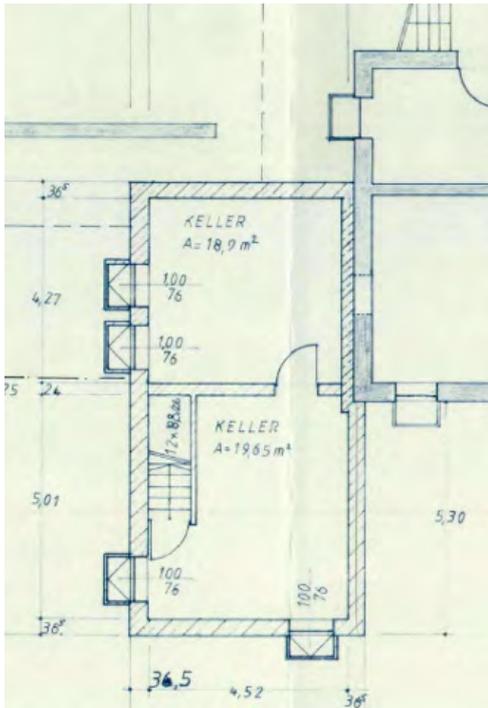


Obergeschoss

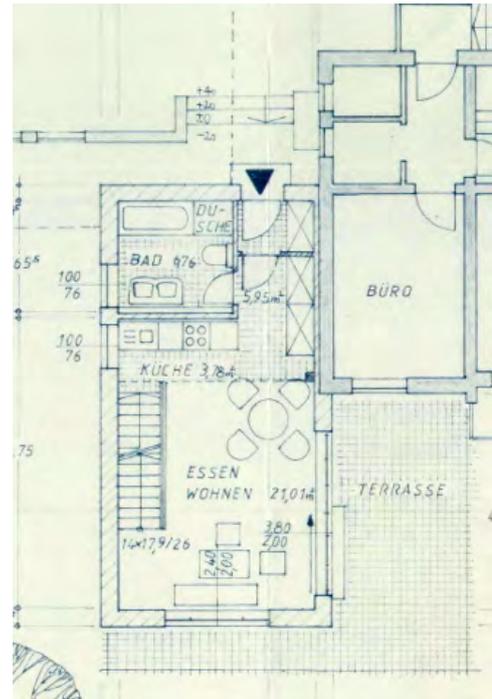


Doppelgarage

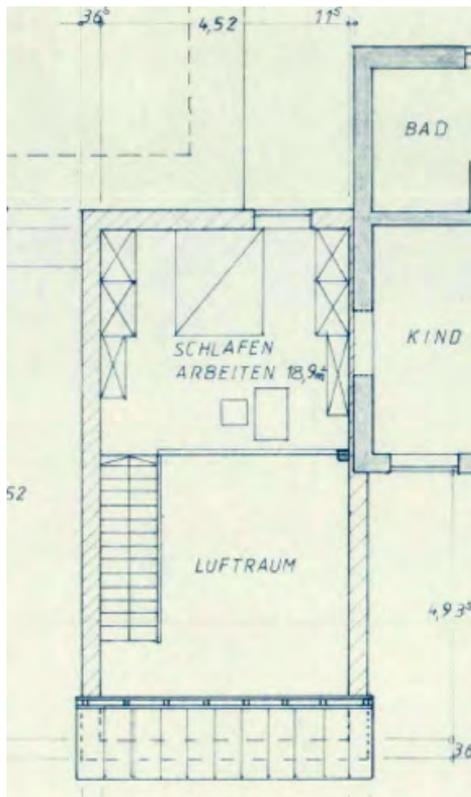
Anbau Einliegerwohnung



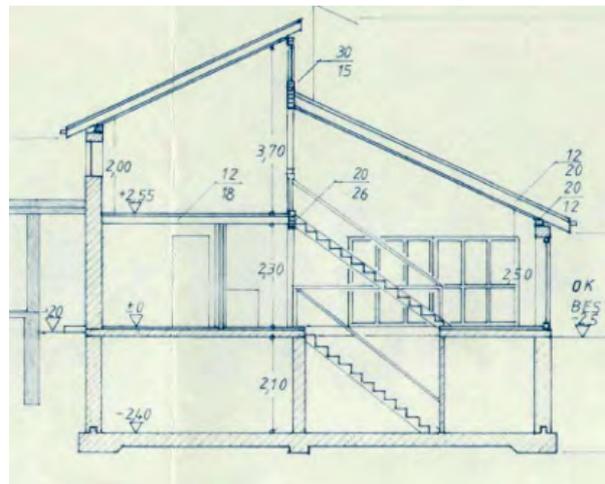
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt Anbau



→ Südosten/Nordosten



→ Südwesten



→ Südwesten