



Sachverständigenbüro Bär

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

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

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.

Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäftszeichen: 1514 K 217/23

Objekte:	Reihenmittelhaus, Konrad-Zuse-Straße 16, 85716 Unterschleißheim, Fl.-Nr. 1997/117, Gemarkung Unterschleißheim Garage, Fl.-Nr. 1997/113, Gemarkung Unterschleißheim 1/4 Miteigentumsanteil an Garagenhof, Fl.-Nr. 1997/109, Gemarkung Unterschleißheim 1/7 Miteigentumsanteil an Fahrradabstellplatz, Fl.-Nr. 1997/88, Gemarkung Unterschleißheim
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	21.11.2023, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	790.000,00 € - Fl.-Nr. 1997/117 – Wohnhausgrundstück (miet-/lastenfreier Zustand) 31.000,00 € - Fl.-Nr. 1997/113 – Garagengrundstück (miet-/lastenfreier Zustand) 11.900,00 € - 1/4 MEA an Fl.-Nr. 1997/109 – Garagenhof (miet-/lastenfreier Zustand) 1.400,00 € - 1/7 MEA an Fl.-Nr. 1997/88 – Fahrradabstellplatz (miet-/lastenfreier Zustand)
Grundbuchdaten:	AG München, Grundbuch von Unterschleißheim, Blatt 15062 Fl.-Nr. 1997/117, Hollern, Konrad-Zuse-Str. 16, Gebäude- und Freifläche zu 129 m ² ; Fl.-Nr. 1997/113, Hollern, Nähe Konrad-Zuse-Straße, Gebäude- und Freifläche zu 18 m ² ; 1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1997/109, Hollern, Nähe Konrad-Zuse-Straße, Verkehrsfläche zu 66 m ² ; 1/7 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1997/88, Hollern, Nähe Carl-Meuth-Straße, Verkehrsfläche zu 14 m ² ;
Nutzungssituation:	Zum Bewertungsstichtag ist das Wohnhaus leerstehend.
Lage:	Das Wohnhausgrundstück grenzt an die Konrad-Zuse-Straße an. Die Konrad-Zuse-Straße ist eine Anliegerstraße, Spielstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenbegleitgrün in Form von Bäumen. Zudem sind im Verlauf der Konrad-Zuse-Straße Parkmöglichkeiten vorhanden. Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit überwiegend zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. Weiter ist gegenüber der Konrad-Zuse-Straße ein Parkplatz für das an den Parkplatz angrenzende Bürogebäude. Weiter ist im Süden ein Kindergarten gelegen. Die Haltestellen Lohhof Nord und Lohhof sind jeweils in einer Entfernung von ca. 350-450 Meter zu den Bewertungsobjekten gelegen. An der Haltestelle Lohhof Nord verkehren die Buslinie 218 und X206. An der Haltestelle Lohhof verkehrt die S-Bahnlinie S1, mit welcher beispielsweise der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 25-27 Minuten angefahren werden kann.
Immissionen:	Im eingangsseitigen Außenbereich waren Lärmimmissionen durch Kfz-Verkehr von der nahe gelegenen B13 wahrnehmbar.
Erschließung:	Die Zuwegung zum Wohnhausgrundstück (Fl.-Nr. 1997/117) ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Die Zufahrt zur Garage ist über die öffentliche Verkehrsfläche und den Garagenhof (Fl.-Nr. 1997/109) gesichert. Die Zuwegung zum Fahrradabstellplatz (Fl.-Nr. 1997/88) ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Das Wohnhausgrundstück verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas. 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. Die Grundstücke werden als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.
Baurecht:	Das Grundstück Fl.-Nr. 1997/117, Gemarkung Unterschleißheim, ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut. Das Wohnhaus ist als Grenzbau zu den Fl.-Nrn. 1997/47



Sachverständigenbüro Bär

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

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

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.

	und 1997/116 errichtet und grenzt an die sich dort befindlichen Baukörper an. Das Grundstück Fl.-Nr. 1997/113, Gemarkung Unterschleißheim, ist mit einer Garage vollständig überbaut. Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauungen genehmigt sind und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren. Das Grundstück Fl.-Nr. 1997/109, Gemarkung Unterschleißheim, ist unbebaut, es handelt sich um einen Garagenhof. Das Grundstück Fl.-Nr. 1997/88, Gemarkung Unterschleißheim, ist unbebaut, es handelt sich um einen Fahrradabstellplatz. Nach Auskunft der Stadt Unterschleißheim liegen die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126 a, rechtskräftig seit dem 30.03.2000. Dem Bebauungsplan ist für das Wohnhausgrundstück eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundfläche von maximal 790 m² pro Bauraum, einer maximalen Wandhöhe von 6,60 Meter, Satteldach mit einer Dachneigung von 25°-35° zu entnehmen. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Es gelten die besonderen Bauweisen Gebäudelänge über 50 Meter sowie einseitiger Grenzsanbau. Baugrenzen sind ersichtlich. Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet (WA6). Für das Grundstück Fl.-Nr. 1997/113 und das Grundstück Fl.-Nr. 1997/109 ist dem Bebauungsplan eine Fläche für einen Gemeinschaftskinderspielfeld für die Altersgruppe 2 (6-12 Jahren) zu entnehmen. Für die Garage und den Garagenhof sind Abweichungen zum Bebauungsplan gegeben. Gemäß Bebauungsplan ist zum Nachweis der notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu erfüllen. Ein überdachter Stellplatz pro Wohneinheit und ein halber Anteil nicht überdachter bzw. überdachter Stellplätze für die Besucher sind nachzuweisen. Für das Grundstück Fl.-Nr. 1997/88 sind dem Bebauungsplan keine Vorgaben zu entnehmen, jedoch sind pro Wohneinheit 1,5 überdachte Fahrradabstellplätze (innerhalb Garagenzeilen) nachzuweisen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim, rechtskräftig seit dem 22.12.2022, sind die Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt.
Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 1997/117, Gemarkung Unterschleißheim, ist mit einem Reihemittelhaus bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss, einen Spitzboden und ist unterkellert. Das Anwesen verfügt über eine Wohneinheit. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 2001/2002. Das Grundstück Fl.-Nr. 1997/113, Gemarkung Unterschleißheim, ist mit einer Garage vollständig überbaut. Das Grundstück Fl.-Nr. 1997/109, Gemarkung Unterschleißheim, ist unbebaut, es handelt sich um einen Garagenhof. Das Grundstück Fl.-Nr. 1997/88, Gemarkung Unterschleißheim, ist unbebaut, es handelt sich um einen Fahrradabstellplatz.

Gebäudebeschreibung:

Bauweise:	Es handelt sich um ein Reihemittelhaus in Massivbauweise, Fabrikat Firma Zapf mit Wänden aus Betonfertigteilen;
Baujahr:	ca. 2001/2002;
Größe:	ca. 136 m ² ;
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist unterkellert; Fassade mit Wärmedämmverbundsystem mit farbigem Reibputz; die Facetten der Fenster und Türen sind farblich abgesetzt; Tragende Betonwände sowie Massivdecken; Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachsteinen; nach Angabe beim Ortstermin wurde vor ca. 10 Jahren das Dach neu gedeckt; ursächlich hierfür war, dass die Unterspannbahn einen Produktionsfehler hatte; auf dem Dach sind Tritte für den Kaminkehrer vorhanden; Regenrinnen aus Titanzinkblech; Massivdecken;



Sachverständigenbüro Bär

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

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

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.

Ausbau:	Massive Innenwände bzw. Gipskartonständerwände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; an den Fenstern sind überwiegend Fliegengitter vorhanden; die Fenster im EG verfügen über absperrbare Fenstergriffe; weiter wurden nach Angabe beim Ortstermin Beschläge mit verbessertem Einbruchschutz eingebaut; Im DG Dachflächenfenster mit elektrisch betriebenem Außenrollo; Kunststoffrollos; es sind elektrische Gurtwickler vorhanden; Holzfurnierte Türblätter mit Umfassungszargen, durchschnittliche Drückergarnituren; teils sind Schiebetüren gegeben (Küche EG und Abstellraum DG); Im EG Laminatboden, Küche und Gast-WC gefliest; im OG Laminatboden bzw. Korkboden, Bad gefliest; im DG Teppichbelag, Bad gefliest; Die Decken sind mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; im DG sind die Decken und die Dachschräge mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; Vom KG bis ins DG ist eine Holzterre mit Vollholztrittstufen und Holzgeländer (Buche) gegeben; Im DG Duschbad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Eckdusche mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie Duschkabine in Echtglas; Boden gefliest; Wände ca. türhoch gefliest; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Dachflächenfenster mit elektrisch betriebenem Außenrollo; Bad im 1. OG mit Acrylbadeanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, Viertelkreisdusche mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie einer Kopfbrause (auf Putz), Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtischanlage mit Unterschränken sowie Hängeschränken, das Waschbecken verfügt über einen Einhebelmischer; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; weiter ist ein Handtuchheizkörper vorhanden; Fenster mit elektrisch betriebenem Rollogurt; Gast-WC im EG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber mit Raufaser-tapete tapeziert und gestrichen; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter; Sicherungskasten im KG; Sat-Schüssel für TV-Empfang; Im DG ist in einem Raum eine Gastherme Fabrikat Wolf mit Warmwasserspeicher Fabrikat Wolf gegeben; die Therme stammt nach Angabe aus dem Baujahr; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Im Bad OG ist zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit Thermostatventil gegeben; Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über einen mit Pflaster und Natursteinplatten befestigten Grundstücksbereich, weiter über drei Betonstufen und das Eingangspodest; der Eingangsbereich ist mittels eines Vordaches mit einer Glasfläche überdacht; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Edelstahlrückergarnitur bzw. Edelstahlgriff und Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung), weiter verfügt die Türe über einen Isolierglaseinsatz; rechts der Hauseingangstüre ist ein Klingeltaster vorhanden; im Eingangsbereich sind zwei Abstellhäuschen gegeben; einmal mit vier Türen für die Mülltonnen und einer Dachbegrünung; weiter ein Häuschen zum Abstellen von Fahrrädern, dieses verfügt ebenfalls über eine Dachbegrünung; Der Spitzboden ist zugänglich vom Studio im DG über eine Holzeinschubterre; der Spitzboden verfügt am Boden über Holzfaserplatten; die Dachschrägen sind gedämmt, es ist eine Dampfsperre vorhanden; weiter ist ein Lichtanschluss vorhanden; der Spitzboden kann zu Abstellzwecken genutzt werden; Der Keller verfügt über drei Räume; Bodenbelag als Teppichboden bzw. Fliesenbelag; die Kellerwände sind teils mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen bzw. teils gestrichene Betonwände; die Elektroausstattung ist überwiegend unter Putz; im Flur und in einem größeren Kellerraum sind Flachheizkörper mit Thermostatventilen vorhanden; in dem weiteren Kellerraum (Aufstellmöglichkeit für Waschmaschine) wurde nach Angabe eine elektrische Deckenheizplatte angebracht; es
----------------	--



Sachverständigenbüro Bär

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

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

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.

	sind Kellerfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung zu Lichtschächten gegeben, hier wurden verzinkte Stahlgitter angebracht, diese können mittels eines Zylinderschlusses geöffnet werden; In einem Kellerraum besteht die Möglichkeit eine Waschmaschine aufzustellen, hier ist auch der Gasanschluss bzw. Wasseranschluss und Elektroanschluss vorhanden;
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Der energetische Zustand entspricht, soweit feststellbar, der Baujahresklasse.
Außenanlagen:	Der Garten verfügt über eine Rasenfläche, Pflanzbeete sowie eine Hecke. Eingefriedet ist der Garten mit einem Maschendrahtzaun, rückwärtig ist ein Gartentürchen zum benachbarten Grundstück vorhanden. Terrasse mit Holzbelag. Im Bereich der Terrasse ist eine Holzhütte mit zwei Türen als Abstellmöglichkeit vorhanden.
Garage Fl.-Nr. 1997/113, Gem. Unterschleißheim:	Auf Fl.-Nr. 1997/113 ist eine Zapf-Fertigarage errichtet. Die Garage verfügt über ein elektrisch betriebenes Schwingtor. Licht- und Stromanschluss ist vorhanden. Nach Angabe wird der Strom über den Stromzähler des Wohnhauses gezahlt. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über die Fl.-Nr. 1997/109. Der Garagenhof ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Zufahrt zur Garage ist als gut zu beurteilen.
Beschrieb Fl.-Nr. 1997/109, Gem. Unterschleißheim:	Die Fl.-Nr. 1997/109 ist ein Garagenhof und stellt die Zufahrt zu vier Garagen sicher. Die Grundstücksfläche ist mit Betonsteindrainpflaster befestigt, weiter ist im Bereich vor den Garagen eine Drainrinne vorhanden.
Beschrieb Fl.-Nr. 1997/88, Gem. Unterschleißheim:	Bei der Fl.-Nr. 1997/88 handelt es sich um einen Fahrradabstellplatz. Die Grundstücksfläche ist mit Betonsteindrainpflaster befestigt. Zudem sind drei Fahrradständer aus verzinktem Stahl vorhanden.
Bauzustand:	- Das Wohnhaus macht gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung einen durchschnittlichen Eindruck. Relevante Schäden wurden nicht festgestellt. - Die Garage befindet sich ebenfalls in einem durchschnittlichen Zustand.



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen



Terrasse und Garten



Müllbox auf Fl.-Nr. 1997/117



Abstellbox auf Fl.-Nr. 1997/117



Garage Fl.-Nr. 1997/113

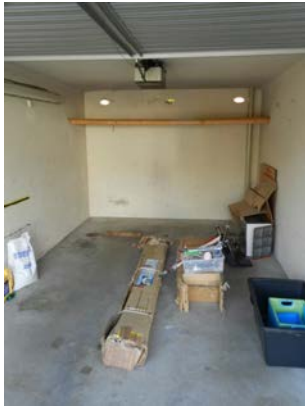


Sachverständigenbüro Bär

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

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

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.



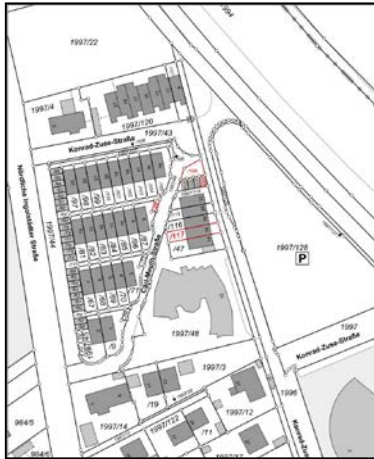
Garage auf
Fl.-Nr. 1997/113



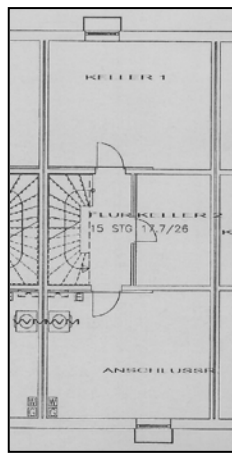
Fl.-Nr. 1997/109, Garagenhof



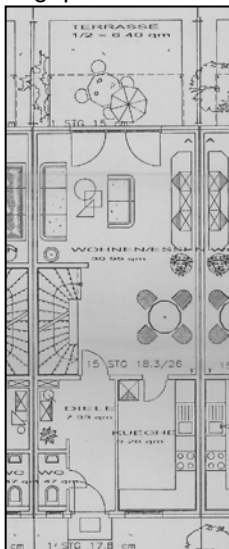
Fl.-Nr. 1997/88,
Fahrradabstellplatz



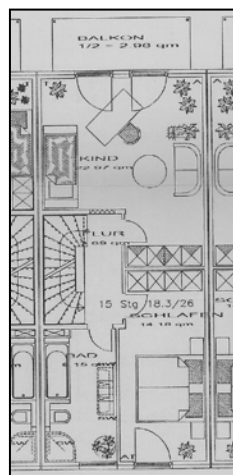
Lageplan



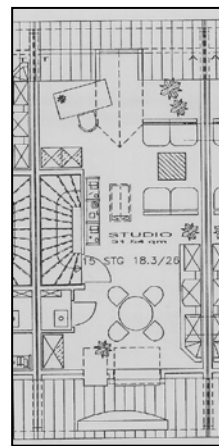
KG – ohne Maßstab



EG – ohne Maßstab



1. OG – ohne Maßstab



DG – ohne Maßstab

Hinweis: Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Für die Informationen des Exposé wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.