

**Exposé für das Amtsgericht München  
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das  
unbewegliche Vermögen  
Infanteriestraße 5  
80325 München  
AZ: 1514 K 234/24**

**MARGIT APITZSCH**

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



**Objektbeschreibung:**

**Einfamilienhaus, Garage,  
Nebengebäude**



**Verkehrswert** (Miet- und Lastenfrei)

**Einfamilienhaus, Garage, Nebengebäude**

**1.290.000 €**

Von Innen dürfen laut Vorgabe des Schuldners keine Fotos eingestellt werden. Das Bewertungsobjekt war zum Teil sehr vollgestellt und der Garten verwildert, so dass nur eine eingeschränkte Besichtigung möglich war. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.

**Lage** Gemarkung Ebersberg, Flurstück Nr. 855/4, Schlesische Straße 1 in 85560 Ebersberg

**Bebauung** Einfamilienhaus mit Garage, Nebengebäude

**Baujahr** Laut Planunterlagen und Angaben vor Ort:  
Wohnhaus mit Praxis ca. 1963/64  
Garagenplan Tektur ca. 1965 (Umbau der Garage zu einem Warteraum, Überdachung des Freisitzes und Anbau eines Geräteraumes)  
Außenkamin mit Freisitzüberdachung laut Plan ca. 1981  
Umstellung auf Gas ca. 1970, Heizung ca. 2003

**Stichtag** 06.03.2024

**Grund der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.  
Hier: Zwangsversteigerung

**Nutzung** eigengenutzt durch den Schuldner

**Grundbuch** Grundbuch des Amtsgerichts Ebersberg, Grundbuch von Ebersberg, Blatt 9897

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1 Flurstück Nr. 855/4 Schlesische Straße 1  
Gebäude- und Freifläche zu 1.024 m<sup>2</sup>

Erste Abteilung:

**Eigentümer** lfd. Nr. 1 im Grundbuch

**Bauweise** Von Innen dürfen laut Vorgabe des Schuldners keine Fotos eingestellt werden. Das Bewertungsobjekt war zum Teil sehr vollgestellt und der Garten verwildert, so dass nur eine eingeschränkte Besichtigung möglich war. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Wohnhaus: Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften. Kellerumfassung Annahme Beton, Außenwände und Innenwände Mauerwerk, Fenster Holz, Kunststoffrollläden, Dachstuhl Holz, Pfannendeckung, Gaszentralheizung, überwiegend Röhrenheizkörper, Haustüre Holz mit Lichtausschnitten, Treppe Stahlbeton mit Naturstein, Holzeinschubtreppe zum Dachgeschoss, Kelleraußentreppe war zugewuchert und nicht gut einsehbar. Energieausweis liegt keiner vor. Aufgrund des Alters und der Bauweise ist davon auszugehen, dass der bauliche Zustand nicht der Energieeinsparverordnung entspricht und sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet.

Böden Fliesen, Holz, Linoleum, Teppich  
Wände/Decken Anstrich oder Tapete, Nasszellen Fliesen  
WC`s Stand-WC mit Druckspülung, Waschbecken mit Kaltwasserauslass  
Bad Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Dusche, Badewanne, Handtuchheizkörper  
Balkon Boden Fliesen, Geländer Stahl/Holz oder verputzt

Garage/  
Nebengebäude Massivbau mit Flachdach, Blecheindeckung  
Warterraum/Nebenraum (Anbau), zwei Stufen zum Arbeitsraum im Wohnhaus,  
Boden Linoleum, Wände und Decke Anstrich Heizkörper, Holzfenster,  
Glasbausteinfenster, Holztüre

Garage Metallkipptor, Boden Beton oder Estrich, Wände und Decke Anstrich

Abstellraum lichte Höhe ca. 2,05 m, Boden Betonglattstrich oder Estrich, Wände Anstrich,  
Decke Gipskarton gestrichen

Freisitz offener Kamin, Holzkonstruktion mit Blecheindeckung, Holzfenster

**Wohnfläche** Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. ergänzt. Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein!

Wohnfläche: ca. 157 m<sup>2</sup>  
Nutzflächen Keller: ca. 74 m<sup>2</sup> (zusätzliche Nutzungsfläche im Speicher)  
Garage: ca. 14,50 m<sup>2</sup>  
Warterraum ca. 16,00 m<sup>2</sup>  
Zusätzliche Nutzungsfläche im Abstellraum.

**Baulicher Zustand**

Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor: Die baulichen Anlagen befinden sich in schlechterem Zustand als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre.

- Garten in sehr verwildertem Zustand, Bodenbeläge außen in sanierungsbedürftigem Zustand
- Gasheizung ist nicht funktionstüchtig
- Überwiegend überalterte Elektrik
- Das Gebäude befindet sich in komplett sanierungsbedürftigem Zustand
- WC-Erdgeschoss und Obergeschoss mit zum Teil Leitungen auf Putz
- Abgewohnte Boden- und Wandbeläge
- Fenster sind erneuerungsbedürftig, teilweise Rissbildungen an der Fassade
- Fassade muss gestrichen werden
- Nebenraum (Plan Warten) mit leichter Rissbildung
- Keller mit Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich und höher
- Schloss der Türe im Keller zur Kelleraußentreppe ist defekt
- Duscharmatur im Keller ist undicht
- Dachrinnen müssen gestrichen werden
- Rissbildung im Schlafraum
- Treppenhaus OG mit Rissbildungen an den Wänden
- niedrige Fensterbrüstung im Dachgeschoss, Absturzsicherung fehlt
- Dachgeschoss Boden mit Rissbildungen
- Kamin mit Versottungen
- Rissbildung Fassade im Westen und Norden
- Holzbauteile müssen gestrichen werden
- Balkon ist sanierungsbedürftig
- Dach des Freisitzes mit Beschädigungen
- Fassade der Garage und Nebenraum mit Rissbildung, beschädigte Sockelverkleidung im Torbereich, Garagentor ist anstrichbedürftig, Garage mit Abstellraum innen mit Rissbildungen, Wände und Decke müssten gestrichen werden
- Freisitz hat sich vom Abstellraum abgesenkt

**Gesamtbeurteilung:**

Auf dem zu bewertendem Grundstück stehen ein Einfamilienhaus mit Garage und einem Nebenraum neben der Garage sowie ein Abstellraum mit Freisitz.

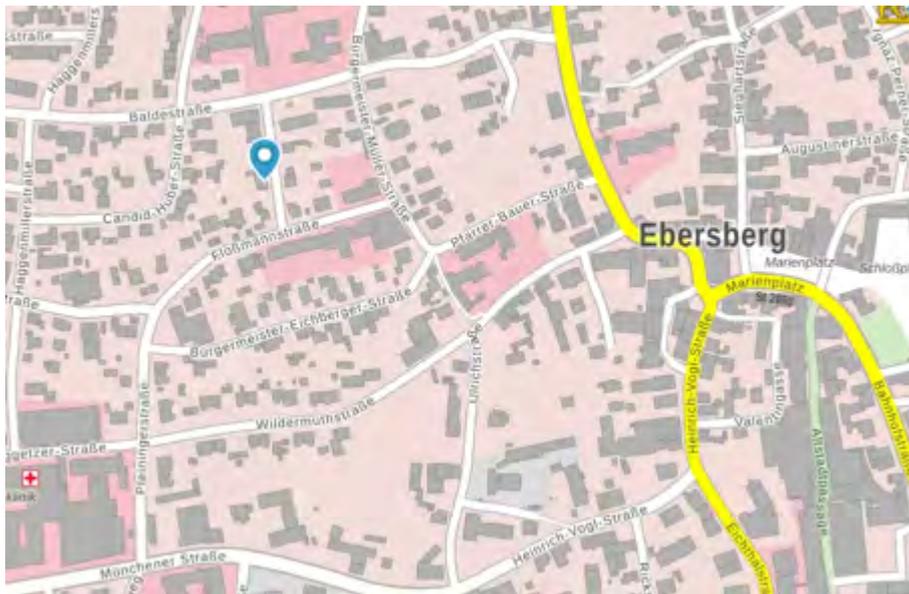
Die Grundrissgestaltung ist funktionell, die Belichtung ausreichend. Die Lage in Ebersberg ist als gut mit Tendenz zu sehr gut einzustufen.

Die Gebäude befinden sich in deutlich schlechterem Zustand, als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre. Wohnhaus und Nebengebäude sind sanierungsbedürftig. Energetisch sind die Gebäude überaltert und nicht mehr zeitgemäß. Das Dachgeschoss ist aufgrund der Höhe derzeit nicht ausbaufähig.

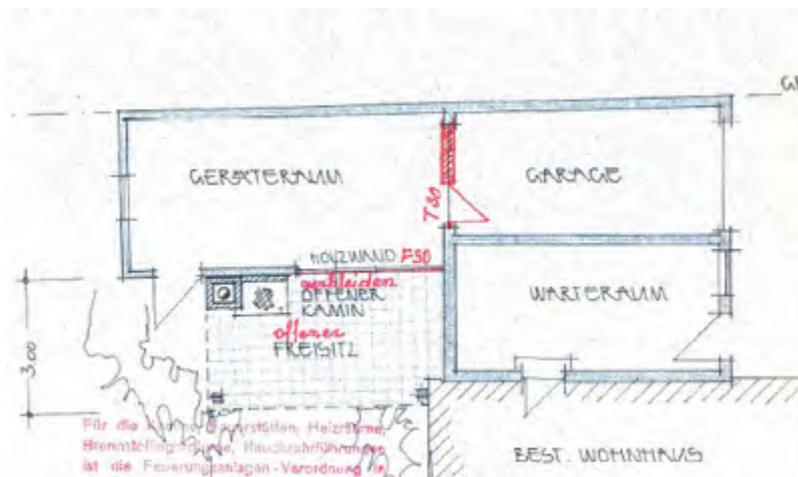
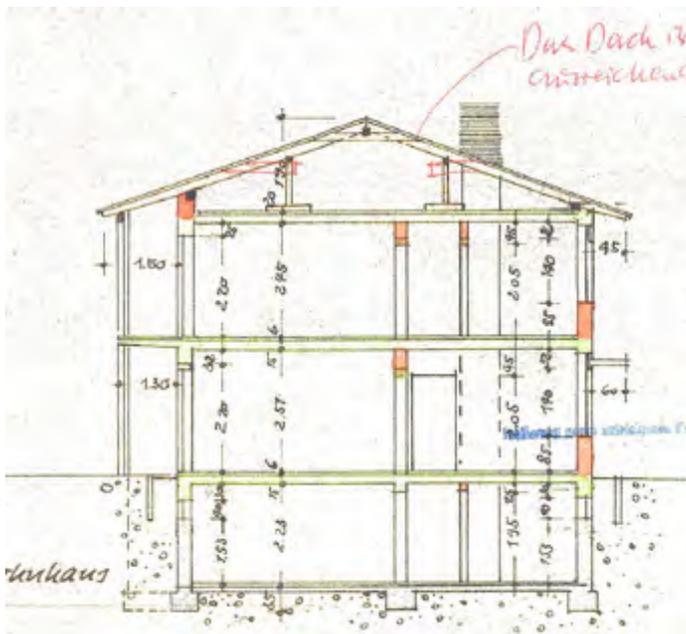
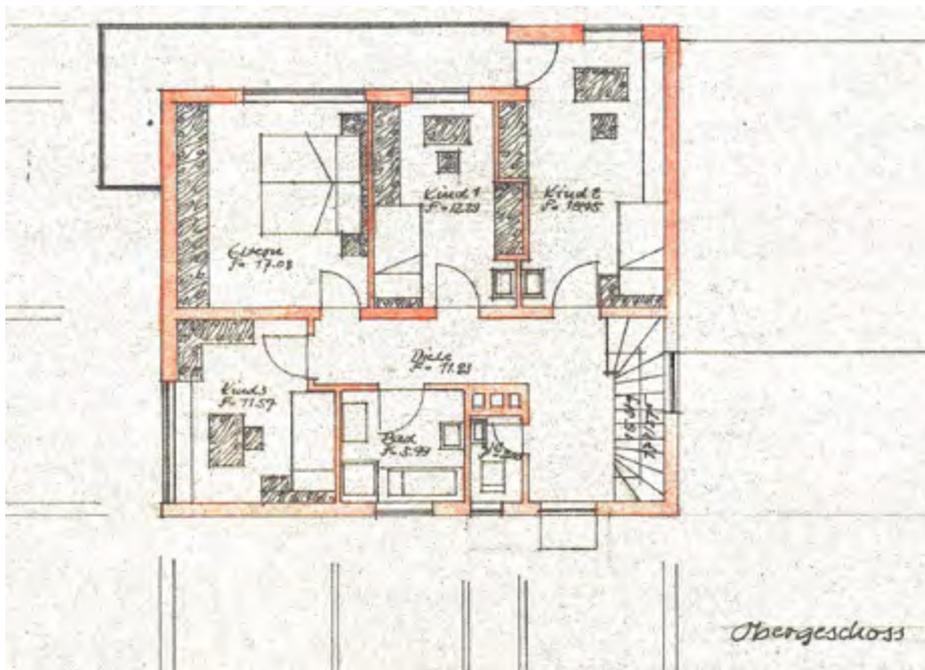
Nachdem das Grundstück zusätzlich wirtschaftlich minderausgenutzt ist, wird im Weiteren von einem Abbruch der Altsubstanz und Freilegung des Grundstücks ausgegangen. Dann ist das Grundstück frei bebaubar und kann optimal ausgenutzt werden.

Die Baurechtsreserve mit dem Bestandsgebäude ist als ungünstiger anzusehen. Bei einer Teilung des Grundstücks würde das Bestandsgebäude im vorderen Bereich des Grundstücks einen Wertverlust erleiden (ggf. notwendiges Geh- und Fahrrecht, schlechtere Belichtung). Ein potentieller Erwerber legt nach wirtschaftlicher Überlegung das Grundstück frei.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als gut angesehen. Aufgrund der Marktsituation könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.









→ Südosten



→ Südwesten



→ Anbau mit Freisitz



#### Balkonzustand

**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 Grundbuches (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.