

**EXPOSEE** über den Verkehrswert des Grundstücks Flurstück Nr. 3130/17  
Gemarkung Ismaning, Fischerhäuser, Wiesstraße 43, 85737 Ismaning

Erstellt am 22.05.2025, 11.660 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 22.05.2025.

**1. Auftraggeber, Auftrag:**

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 07.11.2024  
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;  
Besichtigungsdatum: 19.12.2024; Eine Innenbesichtigung oder ein Zutritt zum Grundstück waren nicht möglich;

**2. Wertermittlungsstichtag:** 22.05.2025 (Qualitätsstichtag 19.12.2024)

**3. Daten:**

- Grundbuch: Amtsgericht München von Ismaning, Blatt 2846
- Grundstücksgröße: 867 m<sup>2</sup>
- Eintragungen Abt. II: Zwangsversteigerungsvermerk: kein Werteeinfluss
- Bebauung: Ein-/Zweifamilienhaus, E+D, unterkellert, 2 Garagen
- Baujahr ca. 1959, Garage Nord ca. 1966
- Wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ<sub>realisiert</sub>: 0,18
- Bruttorauminhalt (BRI): 1.308,86 m<sup>3</sup>
- Wohnfläche: ca. 129,25 m<sup>2</sup>
- Nutzungsflächen (NUF) KG und Speicher: ca. 81,92 m<sup>2</sup>

**4. Ort:**

85737 Ismaning, Landkreis München, S-Bahn-Anschluss, Sozialstruktur leicht gehoben;

**5. Lage:**

Ortsteil Fischerhäuser, 3 km nordöstlich des Hauptorts, zur S-Bahn-Station rd. 4 km, Bus-Haltestelle rd. 450 m; östlich und südöstlich benachbart Sportanlagen, S-Bahn und B 388 in rd. 180 m Entfernung, Immissionen durch Sportbetrieb, Erschließungs- und Bahnverkehr möglich; Wohnlage innerhalb Ortsteil max. durchschnittlich, innerhalb Ismanings unterdurchschnittlich;

**6. Planungsrecht:**

Einfacher Baulinien-/Bebauungsplan, allgemeines Wohngebiet, Bauraum rd. 15,50 x 20 m; Beurteilung nach näherer Umgebung gem. § 34 BauGB, 2 Vollgeschoße (E+D oder E+1);  
Erweiterungspotential: realisierbare WGFZ ca. 0,7;

**7. Nutzung:**

Ob Miet-/Pachtverhältnisse bestehen, konnte nicht recherchiert werden;

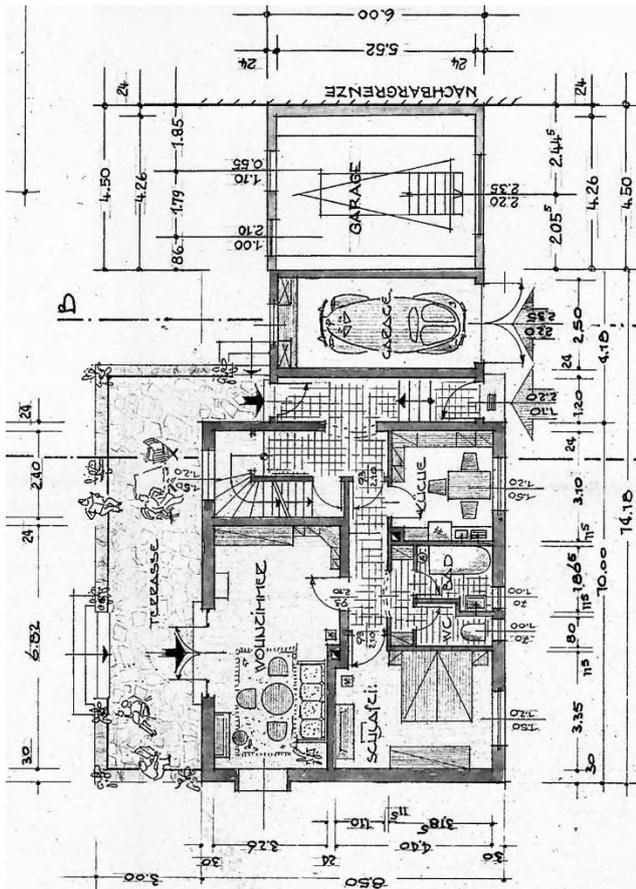
**8. Beschreibung:**

Ein-/Zweifamilienhaus, Formensprache für die 1950er Jahre typisch, Lochfassade, steiles Satteldach;  
Erschließung EG über Durchgang zum Garten, Einheiten über innenliegende Flure: EG Küche, Bad, sep. WC, Zimmer, Wohnzimmer, Terrasse mit Wintergarten, DG Küche, WC (ob ein Bad realisiert wurde, ist nicht bekannt), 2 Zimmer, vom Flur aus erschlossen Kammer, Abstellraum, Speicher über Garage(n), Keller 3 Lagerräume, Waschkeller; 2 Garagen, davon 1 mit Überbreite und Schmiergrube;  
Massivbauweise Mauerwerk, Gründung/KG Stahlbeton/Beton, Holzdachstuhl, Wärmedämmung nicht bekannt, Deckung Tonziegel Biberschwanz, Decken Stahlbeton, Fenster mutmaßlich Holz Wärmeschutzverglasung, tlw. Rollläden Holz, Innenausbau und Sanitärräume nicht bekannt, Hauseingang Holzrahmen mit Glasfüllung, Gas-Zentralheizung (1991, Niedertemperatur);  
Zustand: Mängelfreiheit wird unterstellt, Ausstattung wird als durchschnittlich unterstellt, Außenanlagen machen vernachlässigten Eindruck; energetischer Zustand unterdurchschnittlich;  
Objekt erfüllt maximal durchschnittliche Wohnanforderungen;  
Örtliche Nachfrage nach Einfamilienhäusern hinreichend, jedoch wegen gestiegener Finanzierungszinsen reduziert, Vermarktung über dem reinen Bodenwert nicht möglich, baulichen Anlagen ist wegen Unterausnutzung des Grundstücks und mutmaßlich unzeitgemäßer Ausstattung und tlw. Konzeption kein Wert mehr beizumessen; durchschnittliche Vermarktungsfähigkeit als Liquidationsobjekt;

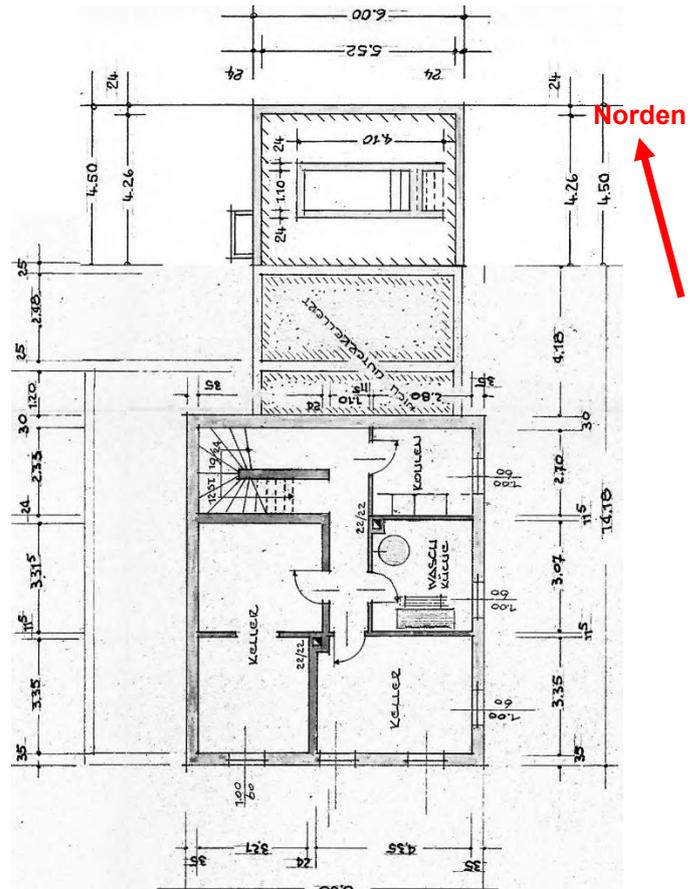
**9. Verkehrswert (Marktwert): 1.120.000 €**



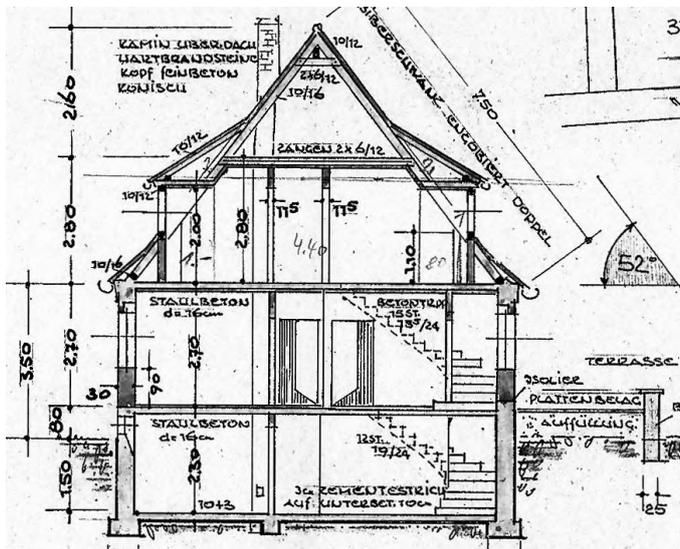
10. Anlagen



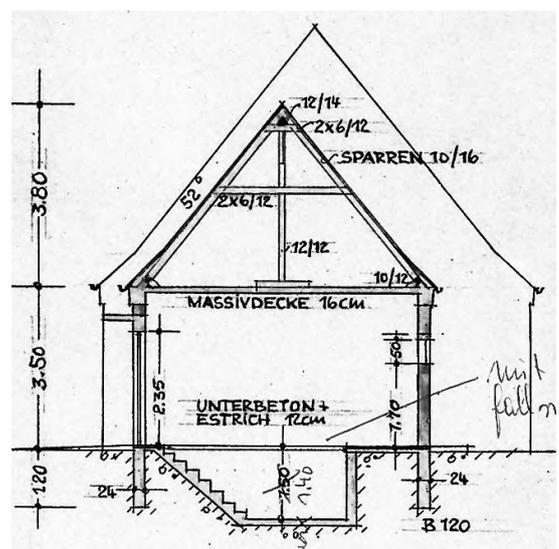
Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Kellergeschoß



Schnitt Wohnhaus



Schnitt Garage Nord





Ansicht von Osten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordosten