

**EXPOSEE** über den Verkehrswert des Grundstücks Flurstück Nr. 204/13  
Gemarkung Baierbrunn, Gautinger Weg 1, 82065 Baierbrunn

Erstellt am 14.04.2025, 14.430 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 14.04.2025.

**1. Auftraggeber, Auftrag:**

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 01.10.2024  
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;  
Besichtigungsdatum: 06.11.2024; Innenaufnahmen wurden nicht gestattet;

**2. Wertermittlungsstichtag:** 14.04.2025 (Qualitätsstichtag 06.11.2024)

**3. Daten:**

- Grundbuch: Amtsgericht München von Baierbrunn, Blatt 3875
- Grundstücksgröße: 1.002 m<sup>2</sup>
- Eintragungen Abt. II: Kanalunterhaltungsverpflichtung, Duldungsverpflichtung/Benützungsrecht Wasser-/Abwasseranlagen, Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteinfluss
- Bebauung: Einfamilienhaus, E, unterkellert, Garage integriert
- Baujahr ca. 1959
- Wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ<sub>realisiert</sub>: 0,17
- Bruttogrundfläche (BGF): 273,96 m<sup>2</sup>
- Bruttorauminhalt (BRI): 767,22 m<sup>3</sup>
- Wohnfläche: ca. 150,29 m<sup>2</sup>, davon rd. 33 m<sup>2</sup> im Kellergeschoß
- Nutzungsflächen (NUF) KG: ca. 35,04 m<sup>2</sup>

**4. Ort:**

82065 Baierbrunn, Landkreis München, S-Bahn-Anschluss, Sozialstruktur gehoben;

**5. Lage:**

Nördlicher Bereich Hauptort Baierbrunn, nördlich S-Bahn, ins Zentrum rd. 400 m, zur S-Bahn-Station rd. 950 m; nördlich, östlich und südlich grenzt Straße an, weitgehend ruhige Lage, gute Wohnlage;

**6. Planungsrecht:**

Bebauungsplan, allgemeines Wohngebiet, Baugrenzen, GRZ 0,175, 2 Vollgeschoße plus Dachgeschoß als Nicht-Vollgeschoß, Wandhöhe bergseitig 4 m, talseitig 6,50 m, Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten;  
Erweiterungspotential: realisierbare WGFZ ca. 0,45, zumindest 0,35;

**7. Nutzung:**

Nach Angabe bestehen keine Miet-/Pachtverhältnisse;

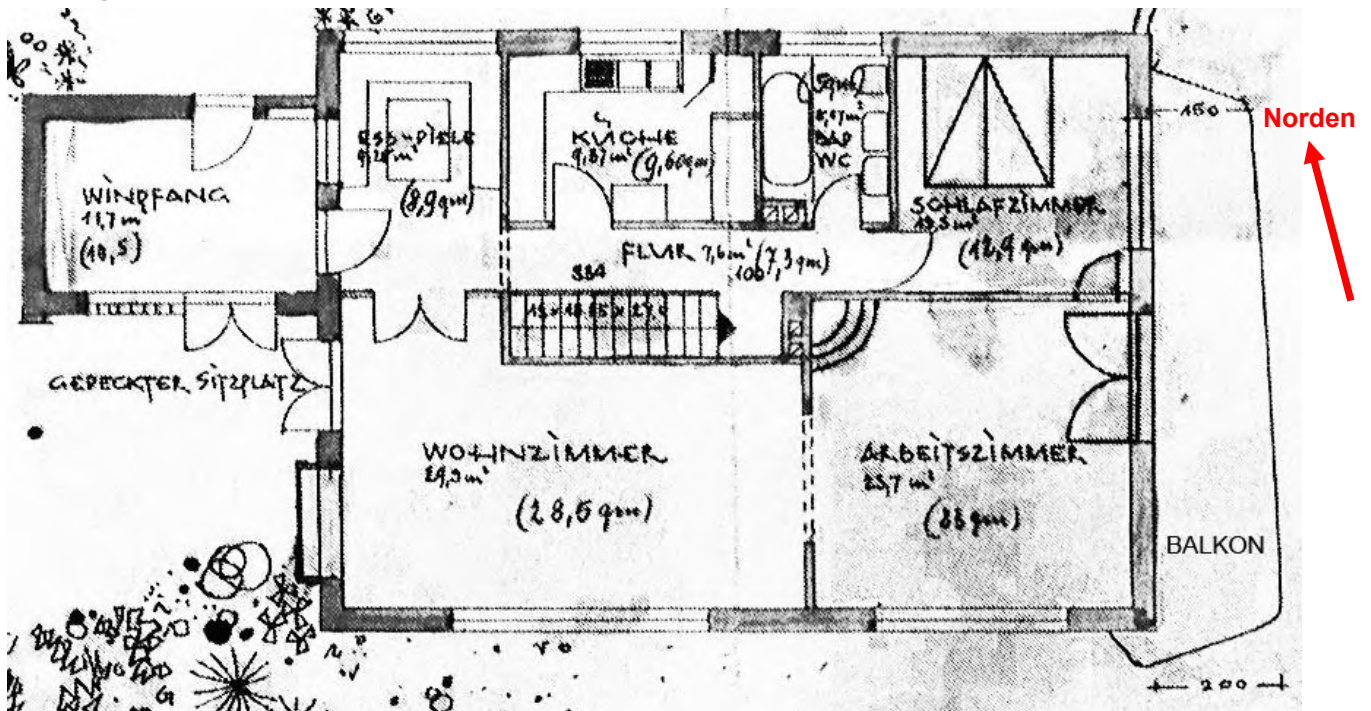
**8. Beschreibung:**

Einfamilienhaus, Formensprache für die 1950er Jahre typisch, Lochfassade, flaches Satteldach, Balkon; Erschließung über Windfang (auch Durchgang zur Terrasse): EG Essdiele, Stichflur, Küche, Bad/WC, Schlafzimmer mit Balkon, großes Wohnzimmer offen verbunden mit Arbeitszimmer, je südorientiert, Terrassen- oder Balkonzugang, KG: Gästezimmer natürlich belichtet, Dusche/WC, Heizung, Waschkeller, 2 Lagerräume, integrierte Garage; Massivbauweise Mauerwerk, Gründung/KG Stahlbeton/Beton, Holzdachstuhl, Wärmedämmung 1980er, Deckung Bitumendachbahn, Decken über KG Stahlbeton, Fenster Holz Wärmeschutzverglasung (Baujahr) tlw. Holz-Verbund-Fenster bzw. Glasbausteine, Böden Parkett, Naturstein, Keramik, Wände/Decken Raufasertapete, Hauseingang Alurahmen mit Glasfüllung (erneuert), Innentüren Holz lackiert, Öl-Zentralheizung (1987, Brenner 2021), Wärmepumpe für Warmwasserbereitung, Bäder baujahrestypisch; Zustand: Eindruck gepflegt, Ausstattung weitgehend baujahrestypisch, unzeitgemäß; moderater Instandsetzungsbedarf; energetischer Zustand unterdurchschnittlich; Objekt erfüllt 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 unzeitgemäßer Ausstattung und tlw. Konzeption kein Wert mehr beizumessen; durchschnittliche Vermarktungsfähigkeit als Liquidationsobjekt;

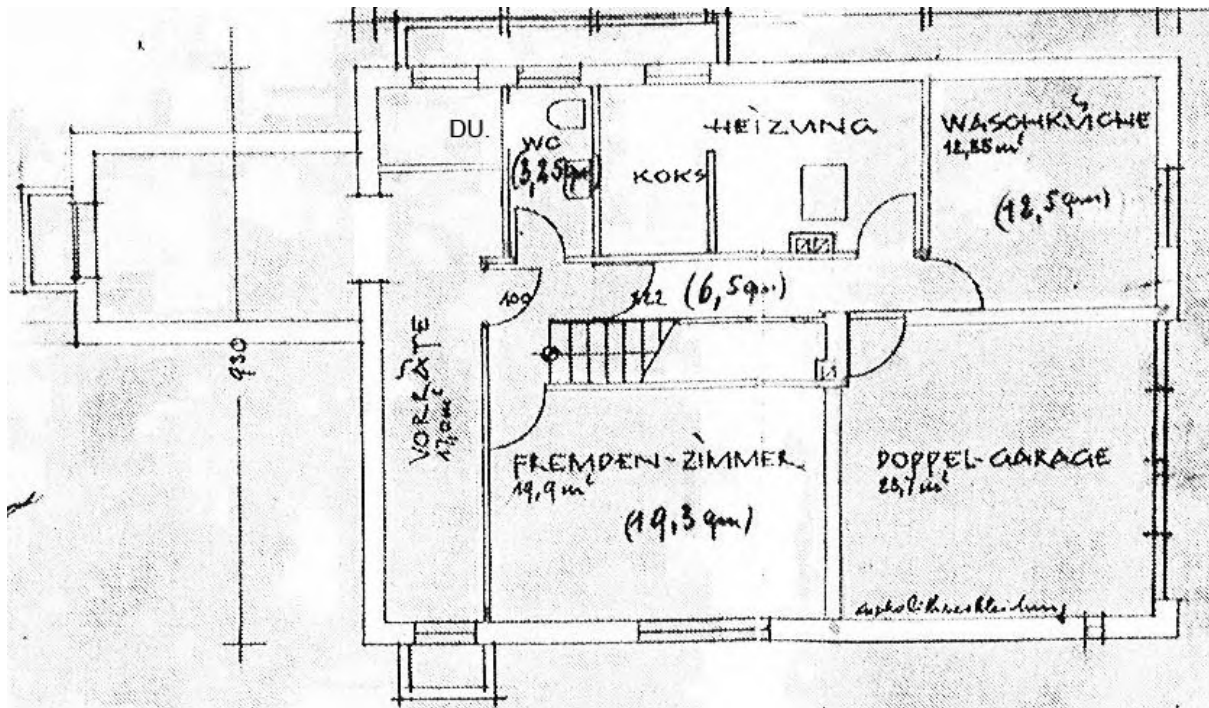
**9. Verkehrswert (Marktwert): 1.570.000 €**



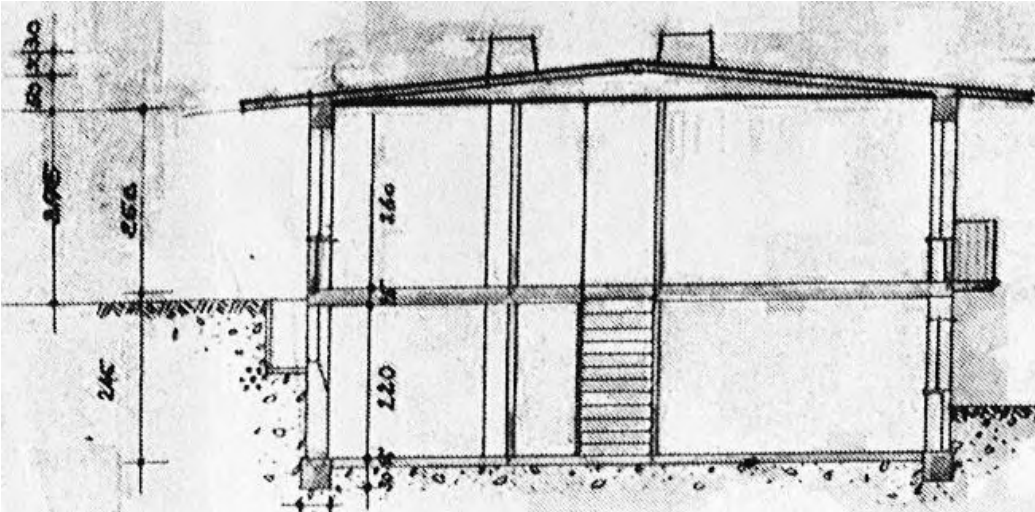
### 10. Anlagen



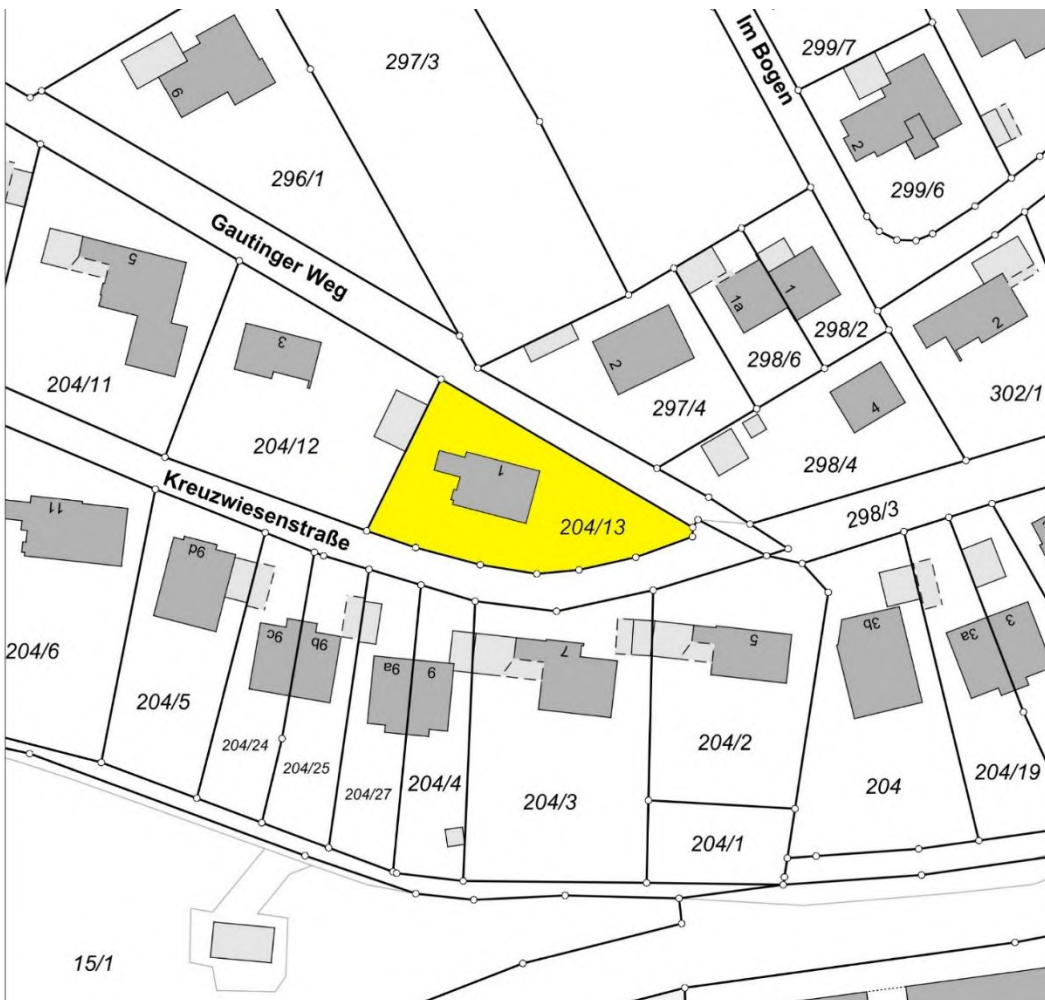
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoß



Schnitt



Flurkartenauszug M. ca. 1:1.000

Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))



Zufahrt von Osten



Zugang von Norden



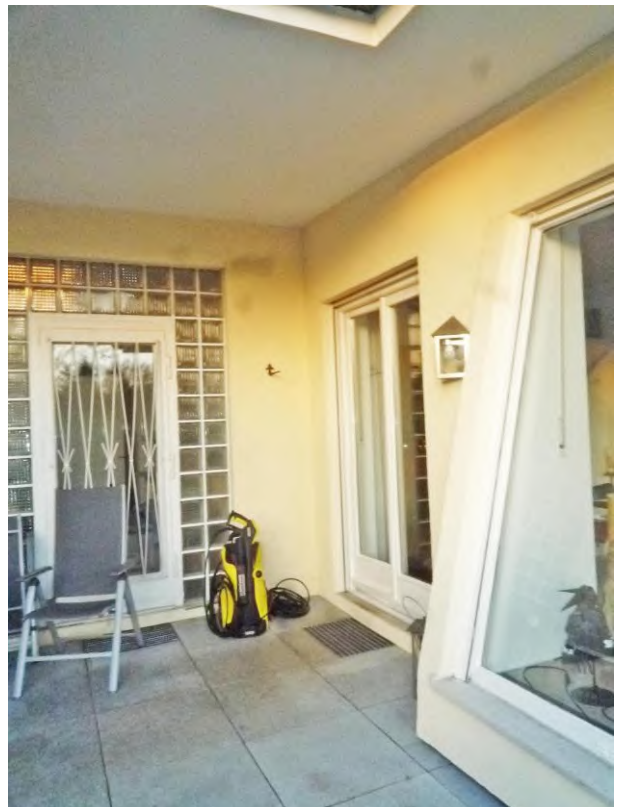
Nordfassade



Hauseingang



Grundstückszugang von Norden



Überdachte Terrasse



Balkon



Terrasse



Ansicht von Süden



Straßenansicht von Süden



Straßenansicht von Osten