

EXPOSEE über den Verkehrswert des 500/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück
Flurstück Nr. 99/14, Gemarkung Unterschleißheim, verbunden mit dem Sondereigentum an
„Wohnung“ mit Keller Nr. 2, Robert-Bosch-Straße 12, 85716 Unterschleißheim

Erstellt am 17.06.2025, 17.503 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 17.06.2025.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 21.11.2024
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 06.02.2025 (= Qualitätsstichtag);

2. Wertermittlungsstichtag: 17.06.2025

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht München von Unterschleißheim, Blatt 18987
- Gemarkung Unterschleißheim, FlSt. Nr. 99/14, Grundstücksgröße: 600 m², Geländeoberfläche eben
- Keine Eintragungen Abt. II
- Teilungserklärung: im Keller- und Erdgeschoß mit Nr. 2 gekennzeichnete Räume
- Bebauung: Werkstatt-/Bürogebäude mit Betreiberwohnung (E+1+D, unterkellert), Doppelgarage, 2 Wohnungs-/Teileigentumseinheiten
- Baujahr: ca. 1985
- Nutzungsfläche Einheit Nr. 2: EG (ohne Garage Nordwest): 163,55 m², KG: 62,11, gesamt: 225,66 m²
- Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Flur KG, Heizungsraum, sämtliche Freiflächen;
- Keine externe Hausverwaltung, keine Hausgeldabrechnung oder Eigentümerversammlungen, kein Instandhaltungsrücklage

4. Planungsrecht:

Bebauungsplan, Gewerbegebiet (GE), eine Betriebswohnung zulässig (hier genehmigt im DG), Baugrenzen, max. 4 Vollgeschoße, Flach-/Sattel-/Sheddach, GRZ max. 0,5, GFZ max. 1,5;
Abweichend von Genehmigung (Werkstatt/Lager) und Festsetzungen Bebauungsplan wird die Bewertungseinheit im Erdgeschoß inkl. Doppelgarage als Wohnung genutzt; eine entsprechende Genehmigungsfähigkeit als Wohnung ist nicht anzunehmen, jedoch als Büro; die nordwestliche Garage kann mangels Abstandsfläche lediglich als solche genutzt werden; die Grundbuchbezeichnung „Wohnung mit Keller“ ist diesbezüglich irrelevant;

5. Ort:

85716 Unterschleißheim, Stadt, Landkreis München, 30.000 Einwohner, S-Bahn-Anschluss, Anbindung über A 99, breit gefächertes Spektrum an Unternehmen, Großraum München;

6. Lage:

Gewerbegebiet „Unterschleißheim-Lohhof“, südlicher Bereich, Stadtzentrum und S-Bahn rd. 1,5 km entfernt, zur Landshuter Straße rd. 600 m, nach München-Moosach rd. 12 km;
sehr gute Anbindung, Infrastruktur in Umgebung gut, gute gewerbliche Lage im Landkreis und in der Region;

7. Nutzung:

Nach Angabe eigengenutzt, kein Mietverhältnis;

8. Beschreibung Wohnungs-/Teileigentum:

Bestand: Diele, offen verbunden mit Wohnzimmer, 3 Zimmer Südwest, Hauswirtschaftsraum, Bad/WC, Küche, in Doppelgarage Flur und 2 Zimmer;

Objekt erfüllt bei Genehmigung als Büro durchschnittliche Anforderungen an Büronutzungen;

Baubeschreibung: Massivbauweise, Fassade verputzt/gestrichen, Satteldach, Wärmedämmung vermutlich baujahrestypisch, Balkone, Wände Stahlbeton bzw. Mauerwerk, Treppe Stahlbeton, Decken/Balkone Stahlbeton, Kunststofffenster/-Fenstertüren (Sprossen), Wärmedämmverglasung, Anbau-Rollläden Kunststoff, Böden Naturstein, Wände/Decken Putz, gestrichen, Innentüren beschichtet, U-Zargen, Bad: Einbaueckwanne, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschtisch, Gas-Zentralheizung, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen, Warmwasserbereitung zentral;

Zustand: Sondereigentum gut, Ausstattung durchschnittlich, kein wertrelevanter Modernisierungsbedarf, Umbauebedarf zur Anpassung an genehmigungsfähige Büronutzung, Gemeinschaftseigentum Instandhaltungsrückstände und Instandsetzungsbedarf, keine Instandhaltungsrücklage;

9. Verkehrswert (Marktwert): **460.000 €**

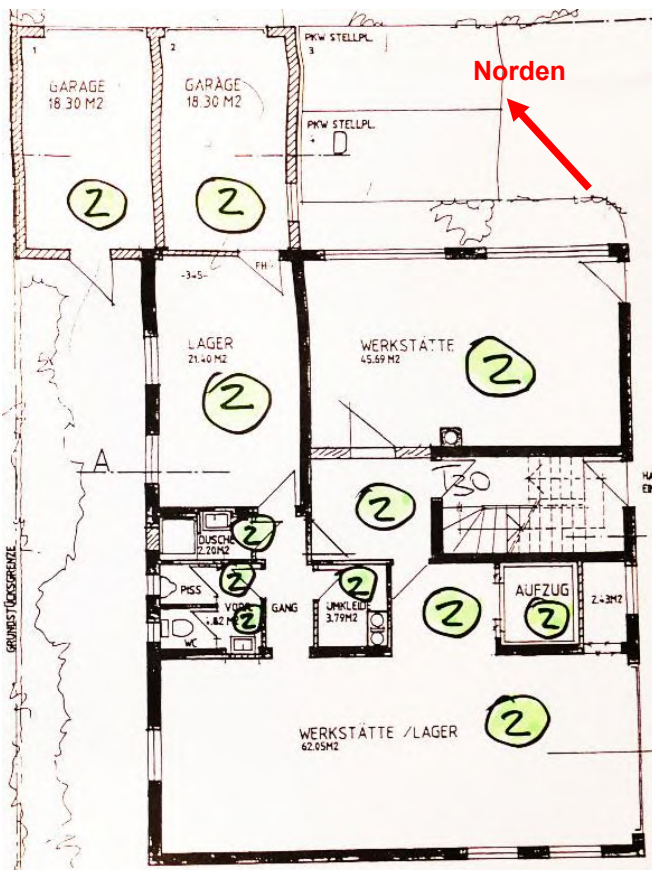


10. Anlagen

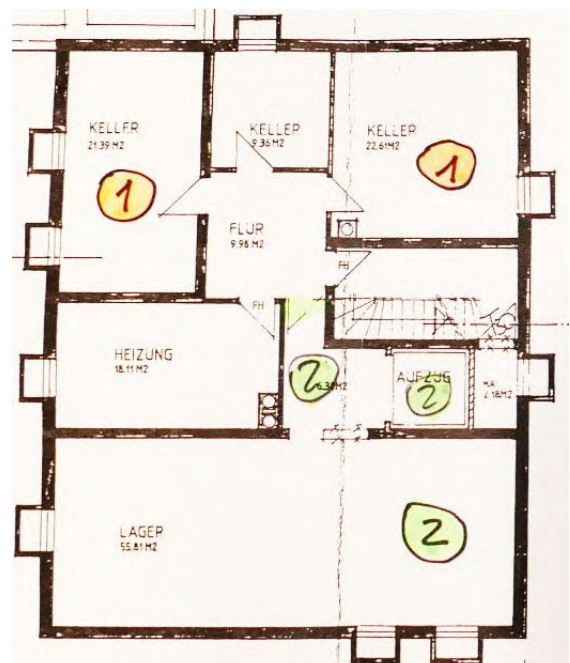


Flurkarten-Auszug Kartengrundlage / Geobasisdaten:

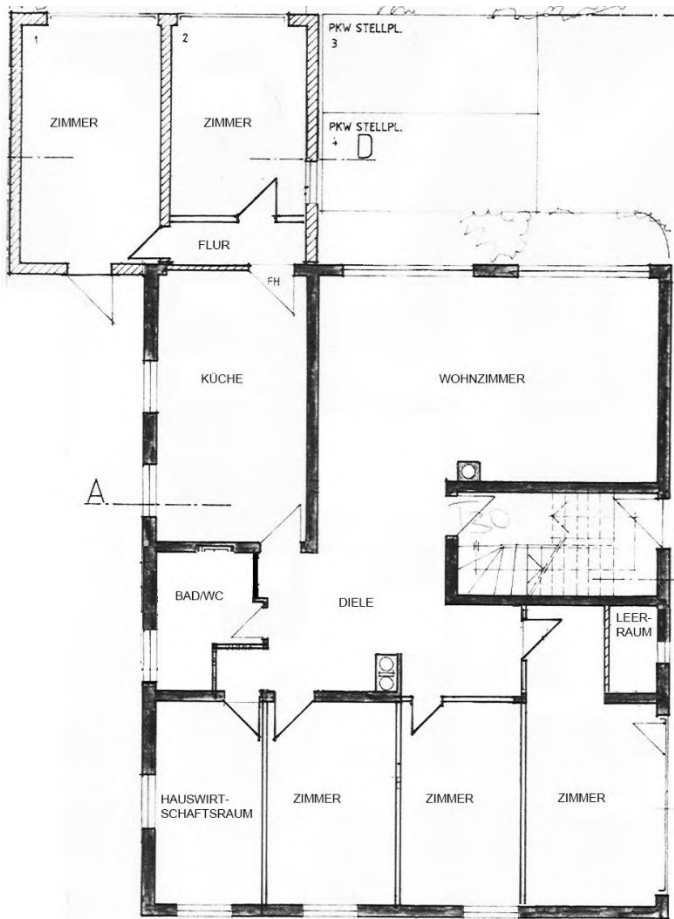
© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



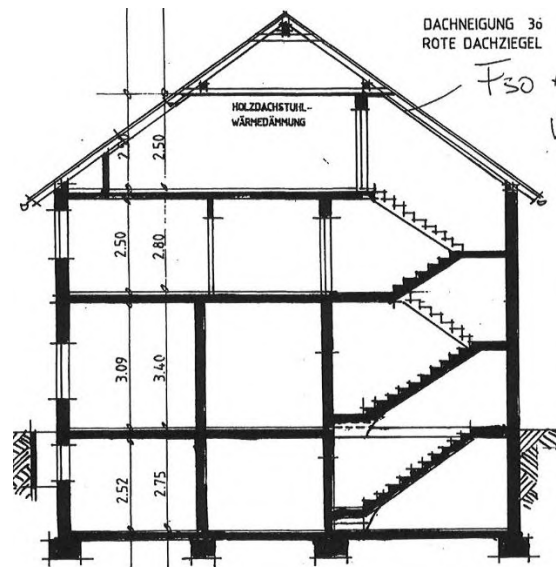
Grundriss EG (Aufteilungsplan)



Grundriss KG (Aufteilungsplan)



Grundriss (Bestandsskizze des Sachverständigen)



Schnitt



Ansicht von Osten



Garage von Nordosten



Garage von Osten



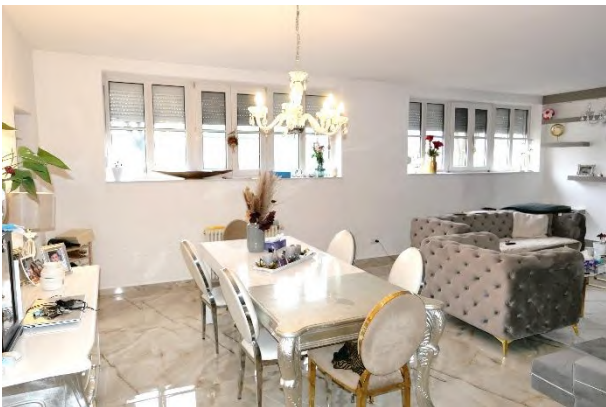
Ansicht von Südosten



Hauseingang



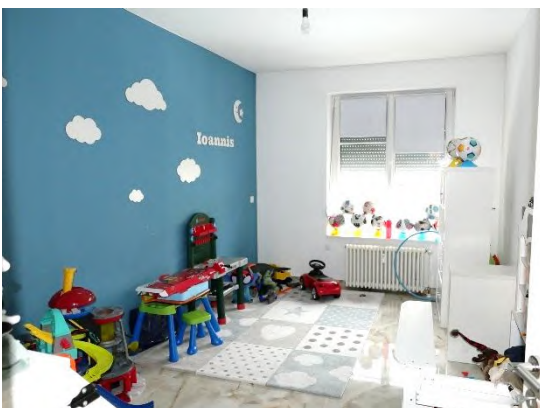
Südwestfassade von Westen



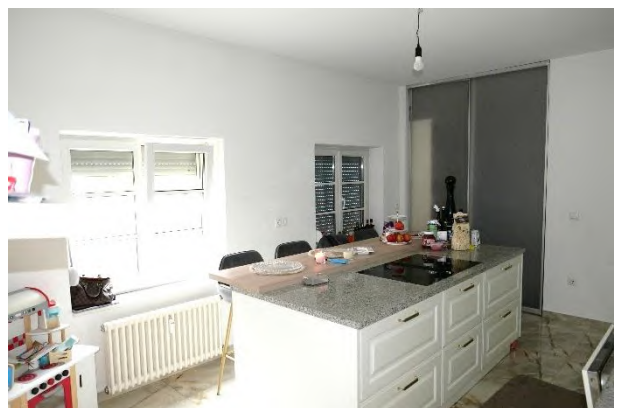
„Wohnzimmer“



Diele



Zimmer



Küche



Nordwestfassade von Westen



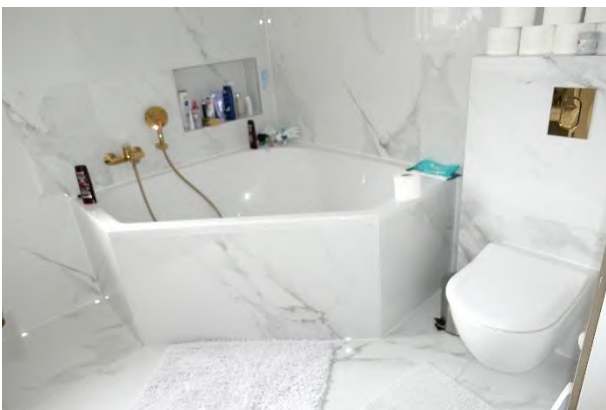
Zimmer



Zimmer



Bad/WC



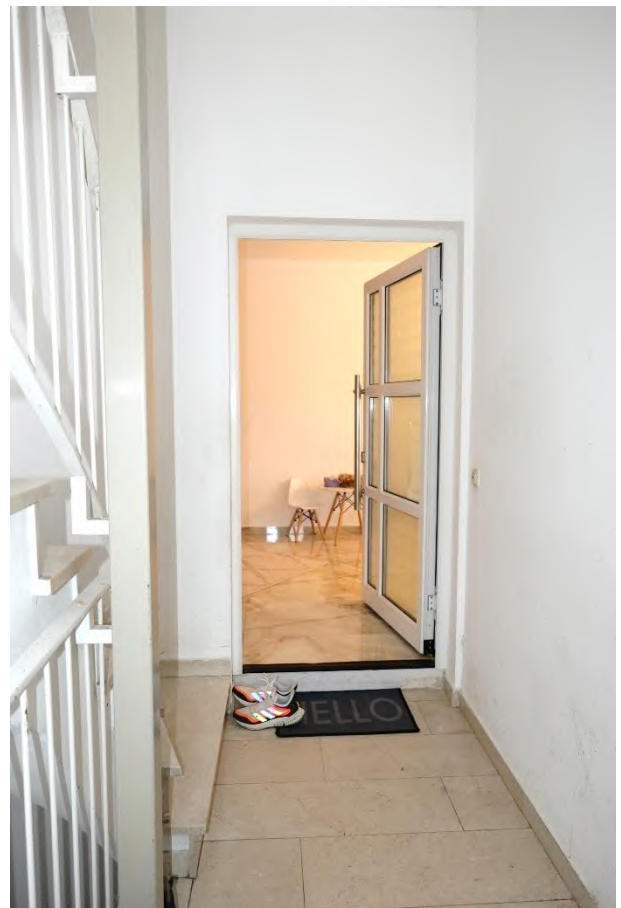
Bad/WC



Keller Nr. 2



Hausflur



Hausflur Eingang Einheit Nr. 2