



Sachverständigenbüro Bär

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

80333 München – Theresienstr. 1 – 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: 1540 K 247/22

Objekt:	Grundstück mit Einfamilienwohnhaus sowie weiteren Bauflächen mit abzubrechenden Gebäuden, Josef-Kreitmeir-Straße 12, 86567 Hilgertshausen-Tandern, Fl.-Nr. 703, Gemarkung Tandern
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	24.06.2025, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	1.688.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand) zzgl. 21.000,00 € für Zubehör – Photovoltaikanlage
Grundbuchdaten:	AG Dachau, Grundbuch von Tandern, Blatt 705 Fl.-Nr. 703, Josef-Kreitmeir-Straße 12, Gebäude- und Freifläche zu 3.900 m²;
Nutzungssituation:	Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag vom Eigentümer eigen- genutzt.
Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Josef-Kreitmeir-Straße. Die Josef-Kreitmeir-Straße ist die örtliche Durchgangsstraße (DAH8), asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Weiter grenzt das Bewertungsgrundstück im Wesentlichen an die Schulstraße an. Diese ist eine Zone 30, Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Gehwege sind in der Schulstraße im Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorhanden. Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. Die Haltestelle Maibaum ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 250 Meter gelegen. Hier verkehren zu teilweise eingeschränkten Zeiten die Buslinien 706, 707 und 7070 (Ruftaxi). Mit der Buslinie 707 ist beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 19-28 Minuten die Haltestelle Petershausen West anfahrbar. Hier besteht die Möglichkeit mit der S-Bahnlinie S2 in einer weiteren Fahrzeit von ca. 16 Minuten den Bahnhof von Dachau bzw. mit dem Regional-Express in einer Fahrzeit von ca. 20-23 Minuten den Hauptbahnhof von München zu erreichen.
Immissionen:	Das Bewertungsgrundstück ist an der örtlichen Durchgangsstraße (DAH8) gelegen. Immissionen durch Kfz-Verkehr können hierdurch nicht ausgeschlossen werden. Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt. In Bezug auf die Lärmbelastung weist der Sachverständige daraufhin, dass gemäß Bayern Atlas – Kartierung zu Lärm keine wertrelevante Belastung ausgewiesen wird.
Erschließung:	Die Zuwegung zu dem Bewertungsgrundstück ist über die Josef-Kreitmeir-Straße bzw. die Schulstraße gesichert. Das Objekt verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt über 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. Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.
Baurecht:	Das Grundstück Fl.-Nr. 703 der Gemarkung Tandern ist mit einem Einfamilienwohnhaus (BK 1) sowie abzubrechenden Gebäuden (Lagergebäude – BK 2, Garagengebäude – BK 3, Holzschuppen – BK 4, Holzschuppen – BK 5) bebaut. Gemäß den vorliegenden Informationen wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.



Sachverständigenbüro Bär

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

80333 München – Theresienstr. 1 – 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.

	Gemäß Auskunft der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück ist im Innenbereich gelegen, baurechtlich ist somit § 34 BauGB maßgebend. Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingetragen.
Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 703 der Gemarkung Tandern ist mit einem Einfamilienwohnhaus (BK 1) sowie abzubrechenden Gebäuden (Lagergebäude – BK 2, Garagengebäude – BK 3, Holzschuppen – BK 4, Holzschuppen – BK 5) bebaut. Das Einfamilienwohnhaus (BK 1) verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss, ein Dachgeschoss und eine Teilunterkellerung. Der Baukörper verfügt über zwei Vollgeschosse. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1957. Die Nutzung ist Wohnen. Das abzubrechende Lagergebäude (BK 2) verfügt über ein Erdgeschoss, ein Dachgeschoss und ist teilunterkellert. Der Baukörper verfügt über ein Vollgeschoss. Die Nutzung erfolgt, soweit ersichtlich, zu Lagerzwecken. Das abzubrechende Garagengebäude (BK 3) ist eingeschossig. Die Nutzung erfolgt als Garage. Der abzubrechende Holzschuppen (BK 4) ist eingeschossig. Die Nutzung erfolgt zu Lagerzwecken. Der abzubrechende Holzschuppen (BK 5) ist eingeschossig. Die Nutzung erfolgt als Stall.

Gebäudebeschreibung:

Bauweise:	Massivbau – BK 1; BK 2, BK 3; Holzbau – BK 4, BK 5;
Baujahr:	<u>Wohnhaus BK 1:</u> ca. 1957; Für die weiteren Gebäude sind dem Sachverständigen keine Baujahre bekannt;
Veränderungen:	<u>Wohnhaus BK 1:</u> ca. 2000 umfassende Renovierung;
Größe:	ca. 258 m ² Wohnfläche (BK 1)
Rohbau/Konstruktion – BK 1:	Fundamente/Gründung aus Beton; das Wohnhaus ist teilunterkellert; Fassade mit Reibputz, weiß gestrichen; Tragende Mauerwerkswände, Decke über KG als Massivdecke, Decke über EG und OG als Holzbalkendecke; Walmdach, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen; es sind Dachflächenfenster vorhanden; Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech; Decke über KG als Massivdecke, Decke über EG und OG als Holzbalkendecke;
Ausbau – BK 1:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen; Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 2001; Mechanische Rollos vorhanden (Holzrollos) bzw. Holzfensterläden; Gestrichene Holztüren mit durchschnittlichen Drückergarnituren; Im EG Fliesenbelag mit Fußbodenheizung; im OG ist ein Holzdielenboden vorhanden, teils Teppichbelag; DG mit Holzdielenboden; Decken verputzt und gestrichen; DG mit Nut-/Federbrettern verkleidet; Massive Treppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer vom EG ins OG; zum DG ist eine Holzterrasse mit Holzgeländer vorhanden; zum Keller eine Treppe mit massiven Betonstufen; Bad im OG mit halbrunder Badewanne mit Aufputzeinhebelmischer, Viertelkreisduche mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, Waschbecken mit Einhebelmischer, Bidet mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; WC im OG mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten sowie Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände gefliest; Im EG ist ein Gäste-WC vorhanden mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände gefliest; Weiter ist eine Dusche mit Einhebelmischer sowie Brauseschlauch und Kopfbrause im Raum „Arbeit, EG“ vorhanden; hier ist zudem ein Waschbecken mit Einhebelmischer und ein Ausspülbecken mit Zweigriffarmatur gegeben;



Sachverständigenbüro Bär

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

80333 München – Theresienstr. 1 – 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.

	Durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter; nach Angabe wurde die Elektroausstattung im Jahr ca. 2000 erneuert; Im EG ist eine Fußbodenheizung vorhanden; im OG ist eine Wandflächenheizung vorhanden, weiter ist im Bad OG eine Fußbodenheizung gegeben; Die Beheizung erfolgt gemäß der Angabe beim Ortstermin über eine Erdwärmepumpe; Einbau nach Angabe im Jahr 2000; Für die Erzeugung des Warmwassers ist eine Luftwärmepumpe im Keller aufgestellt; Funktionsfähigkeit der Beheizung und Warmwassererzeugung wird unterstellt; Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die gekieste Wegefläche auf dem Grundstück; weiter über ein Holzpodest und über eine Holztüre an der Ostfassade mit Isolierverglasung und Drückergarnitur mit Zylinderschloss; Der eigentliche Eingang in der Nordostfassade wird nicht genutzt, da es sich nach Angabe des Eigentümers als praktikabler erwies, die andere Eingangstüre beim Raum „Arbeit“ zu nutzen; Der Keller verfügt über einen Betonboden mit Fliesenbelag, Wände verputzt und gestrichen; Elektroausstattung unter Putz bzw. auf Putz; Fenster als Kellerfenster mit Einfachverglasung; der Keller wird zu Lagerzwecken genutzt; Das DG ist ausgebaut; Boden mit Holzdielenboden, dieser zeigt teils Feuchtigkeitsränder; Dachflächenfenster mit Isolierverglasung; Dachschrägen verkleidet mit Gipskartonplatten oder Vergleichbarem, gespachtelt und gestrichen sowie mit gestrichenen Nut- und Federbrettern; Elektroausstattung mit Steckdosen und Lichtauslässen sowie Schaltern;
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Für das Wohnhaus liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis vor. Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Als verbessernde Maßnahme wird die nach Angabe des Eigentümers im Jahr 2000 eingebaute Erdwärmepumpe angeführt. Weiter die Fußboden- und Wandheizungen (Flachheizungen). Zudem die vorhandenen Holzfenster mit Isolierverglasung nach Angabe beim Ortstermin aus dem Jahr ca. 2001.
Außenanlagen:	Das Grundstück ist eingefriedet mittels eines Holzzauns bzw. Maschendrahtzauns. Das Grundstück ist rückwärtig zudem durch Grenzbauten und Mauern eingefriedet. Der Holzzaun ist teils schadhaft bzw. in einem schlechten Zustand. Im Bereich des Zugangs sind auch ein Metallzaun bzw. ein Gartentürchen und Tor aus Metall vorhanden. Im Zugangsbereich sind der Klingeltaster und der Briefkasten vorhanden. Die Außenanlagen verfügen über eine Rasenfläche (Wiese), Bäume und Sträucher. Befestigte Wegeflächen sind nicht vorhanden, die Wege sind gekiest, die Kiesflächen sind mit Gras durchwachsen. Im Außenbereich ist weiter ein Schwimmteich vorhanden, dieser wurde nach Angabe ca. 2012/13 angelegt und verfügt über einen Filtergraben und eine Umwälzpumpe. Weiter ist seitlich des Teichs eine Holzterrasse angelegt. Beim Wohnhaus ist eine weitere Terrasse mit Holzbelag vorhanden.
Lagergebäude – BK 2:	Das Lagergebäude BK 2 ist ein Mauerwerksbau mit Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech sind vorhanden, diese sind verrostet. Die Fassade verfügt über einen Rauputz. Es sind Fenster vorhanden, einfachverglast mit Metallrahmen. Zugangstüren bzw. Zugangstore als Holztore mit Einfachverglasung, Drückergarnituren mit Buntbartschlössern. Teils sind Scheiben schadhaft. Betonboden oder Vergleichbares. Einfache Elektroausstattung. Es ist auf der nordöstlichen Seite eine Rampe aus Beton vorhanden, der Zugang hierzu erfolgt über eine verzinkte Stahltreppe. Das Gebäude ist teilunterkellert, die Ausstattung ist vergleichbar wie im Erdgeschoss. Der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt über eine Außentreppe mit Betonstufen. Im Inneren ist eine abgehängte Decke vorhanden, hier sind jedoch die Deckenelemente und die darauf liegende Dämmung zu einem größeren Teil heruntergefallen. Es sind nach Angabe kein WC oder sonstige Sanitärausstattungen vorhanden. Auf dem Dach des Gebäudes befindet sich eine Photovoltaikanlage. Gemäß der Auskunft aus dem Energie-Atlas beträgt die Leistung 39,6 kWp, die Inbetriebnahme erfolgte am 22.11.2012 (Stand 31.12.2023).

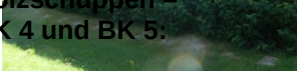


Sachverständigenbüro Bär

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

80333 München – Theresienstr. 1 – 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.

Garagegebäude – BK 3: 	Das Garagegebäude BK 3 ist ein erdgeschossiger Mauerwerksbau mit drei Garagen, zu den Garagen sind zwei Metallschlingentore bzw. ein doppelflügeliges Holztor vorhanden. Weiter befindet sich eine Laibungsfläche in dem Gebäude, hier ist eine Zugangstür aus Holz gegeben. Dach als Satteldach mit Ziegeldachsteinen gedeckt. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, die Regenrinnen sind verrostet. Das Garagegebäude verfügt über einfachverglasste Fenster mit Metallrahmen. Teils sind Scheiben schadhaft. Stromanschluss ist gegeben.
Holzschuppen – BK 4 und BK 5: 	Bei BK 4 und BK 5 handelt es sich um einfache Holzschuppen mit Außenwänden aus Holz und Zugangstüren ebenfalls aus Holz. Die Baukörper werden nun als Holzlager (BK 4) bzw. als Stall (BK 5) genutzt.
Zubehör:	Auf der Dachfläche des Lagergebäudes (BK 2) befindet sich eine Photovoltaikanlage. Gemäß einer vorliegenden Auskunft aus dem Energie-Atlas Bayern wurde die Anlage am 22.11.2012 in Betrieb genommen und verfügt über eine Leistung von 39,6 kWp. Für das Jahr 2023 wird eine Stromproduktion von 38.508 kWh angegeben. Gemäß den vorliegenden Informationen wird unterstellt, dass eine Einspeisevergütung von 16,98 Cent/kWh für eine Laufzeit von 20 Jahren, bis ca. 11/2032, besteht. Das Gebäude, auf welchem sich die Photovoltaikanlage befindet, ist ein Liquidationsobjekt, daher ist die Photovoltaikanlage abzubauen. Diese kann mit der gleichen Einspeisevergütung an einem anderen Ort wieder aufgestellt werden.
Bauzustand:	- Das Wohnhaus macht gemäß den Erkenntnissen der Innen-/Außenbesichtigung einen übermäßig beanspruchten Eindruck. - Im DG sind am Boden abgetrocknete Wasserflecken gegeben. - Die Holzrollos sind stark verwittert. - Im Bad (OG) sind an der Decke Schimmelflecken gegeben. - Im HWR (OG) ist der Dielenboden beschädigt. - Die Fassade ist mit Efeu bewachsen. - Die Außenanlagen befinden sich in einem noch durchschnittlich gepflegten Zustand. - Die Baukörper 2 und 3 sind einfache Baukörper und befinden sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand. - Die Baukörper 4 und 5 sind einfache Holzschuppen, als Lager bzw. Holzschuppen genutzt. Der Zustand ist bezogen auf die einfache Nutzung als noch durchschnittlich zu beurteilen. - Der vorhandene Holzzaun ist teils schadhaft, d.h. morsch. - Das Zufahrtstor bei der Zuwegung zum Grundstück ist alt und befindet sich in einem teils schadhaften Zustand.



Wohnhaus (BK 1),
Ansicht Südwestfassade



Wohnhaus (BK 1),
Ansicht von Südost



Wohnhaus (BK 1),
Ansicht Nordostfassade





Sachverständigenbüro Bär

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

80333 München – Theresienstr. 1 – 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.

Wohnhaus (BK 1),
Ansicht von Nordwest



Lagergebäude (BK 2)



Lagergebäude (BK 2)



Lagergebäude (BK 2)

Garagegebäude (BK 3),
Ansicht von Nordost

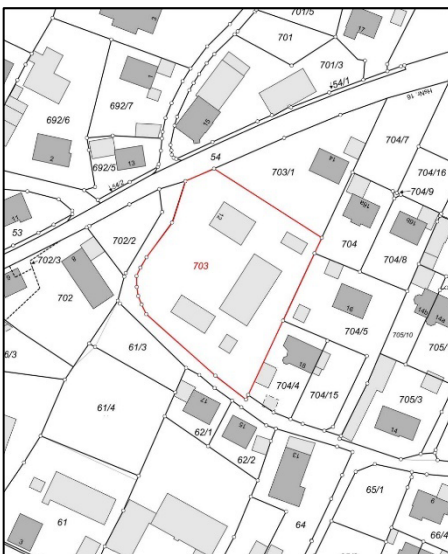
Holzschuppen (BK 4)



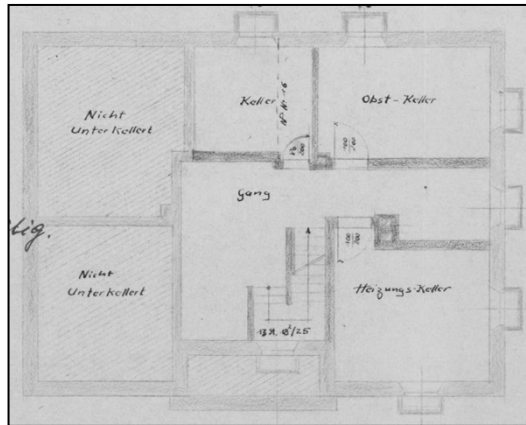
Holzschuppen (BK 5)



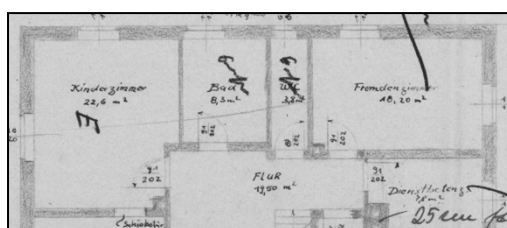
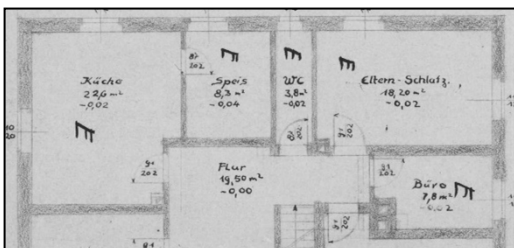
Garten mit Teich,
westliche Grundstücksfläche



Lageplan



KG (Eingabeplan vom Staatsarchiv zugesendet)





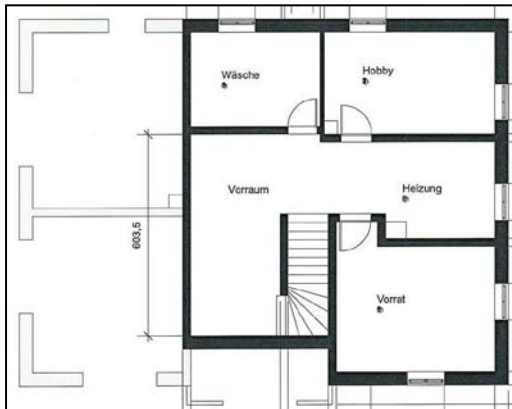
Sachverständigenbüro Bär

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

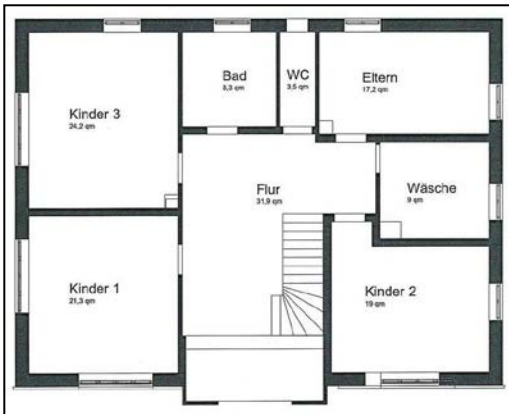
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

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.

EG (Eingabeplan vom Staatsarchiv zugesendet)

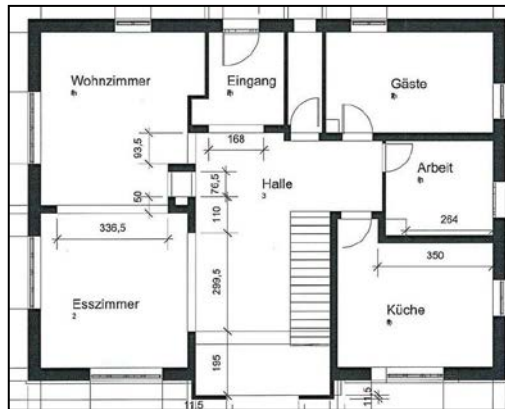


Keller (vom Eigentümer erstellter Plan)



OG (vom Eigentümer erstellter Plan)

OG (Eingabeplan vom Staatsarchiv zugesendet)



EG (vom Eigentümer erstellter Plan)

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.