

**EXPOSEE** über den Verkehrswert des Erbbaurechts am Grundstück Flurstück Nr. 79/7,  
Gemarkung Unterschleißheim, Röntgenstraße 1, 1a, 85716 Unterschleißheim

Erstellt am 08.02.2024, 26.083 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 08.02.2024.

**1. Auftraggeber, Auftrag:**

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 14.06.2023  
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;  
Besichtigungsdatum: 27.07.2023; das Dachgeschoß konnte nicht besichtigt werden;

**2. Wertermittlungsstichtag:** 08.02.2024 (Qualitätsstichtag 27.07.2023)

**3. Daten:**

- Amtsgericht München von Unterschleißheim, Blatt 11004
- Grundstücksgröße: 2.866 m<sup>2</sup>; Geländeoberfläche eben
- Eintragungen Abt. II: Erbbauzins und -Erhöhung (Wertminderung 500.000 €), Vorkaufsrecht, Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteinfluss
- Erbbaurecht bis zum 01.10.2047 (Restlaufzeit rd. 24 Jahre) zum Zweck der Errichtung Wohn-/Geschäftshaus mit Industriehalle und Garage, Grundstückseigentümer kann um 15 Jahre Verlängerung anbieten, Erbbauzins zum Stichtag 31.596,60 € pro Jahr, wertgesichert, Entschädigung bauliche Anlagen bei Zeitablauf 50 % des Verkehrswerts;
- Bebauung: Büro-/Wohngebäude (E+1+D, teilunterkellert, Garage (ohne Genehmigung zu Wohnraum ausgebaut), Anbau Garage als Wohnraum (ohne Genehmigung), Hallengebäude mit Nebenräumen und Lackieranlage, Lagergebäude, 4 Fertiggaragen
- Baujahr ca. 1988, Lagergebäude ca. 2006
- Wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ: 0,41
- Nutzungsflächen (NUF) genehmigt: Büro EG inkl. Garage und Lager KG: 160,53 m<sup>2</sup>, Halle und Lagergebäude: 672,07 m<sup>2</sup>
- Wohnflächen (WF: OG: 128,37 m<sup>2</sup>, DG, 93,78 m<sup>2</sup>, gesamt 222,15 m<sup>2</sup>
- Nutzungs-/Wohnfläche genehmigt gesamt: 1.054,75 m<sup>2</sup>

**4. Ort:**

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

**5. Lage:**

Gewerbegebiet „Unterschleißheim-Lohhof“, Nahe Staatsstraße 2342, 2,2 km zur A 99, Entfernung zum Zentrum rd. 1,1 km, nach München-Moosach rd. 12 km;  
sehr gute Anbindung, Infrastruktur in Umgebung gut, gute gewerbliche Lage im Landkreis und in der Region;

**6. Planungsrecht:**

Bebauungsplan, Gewerbegebiet (GE), keine Vergnügungsstätten, Spedition, Logistik, Recycling, Lagernutzung, Wohnung für Betriebsleiter oder Personal im untergeordnetem Umfang zulässig, Baugrenzen, GRZ 0,6, GFZ 1,8, Überschreitung durch Penthousegeschoß zulässig, Pflanzgebot, Immissionsbeschränkung;  
Erhebliches Erweiterungspotential;

**7. Nutzung:**

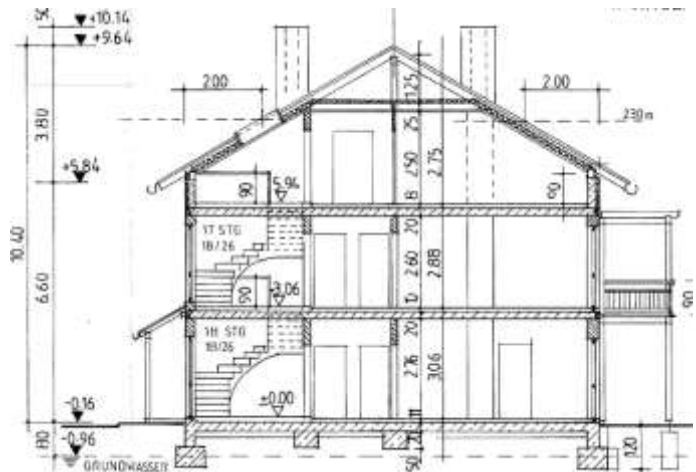
Gewerbliche Nutzung durch Karosserie-Betrieb und Autolackiererei, Hallenteil Nordwest vermietet, Wohnung EG und DG vermietet, Rest Eigennutzung;

**8. Objektbeschreibung:**

Büro-/Wohnhaus: EG umgebaut zu Wohnung, 3 Zimmer, Küche (Diele), Bad/WC, Dusche/WC, Terrasse überdeckt, Garage mit Anbau weitere Wohnung: 3 Zimmer mit Kochnische 2 Duschen/WC, Freisitz überdeckt;  
OG Wohnung: 4 Zimmer, Küche mit Speis, Bad/WC, Dusche/WC, Balkon, DG Wohnung 3 Zimmer, Bad/WC, Dusche/WC, Küche, Speicherräume, Balkon, n. A. aufgeteilt in 2 Wohneinheiten;  
Massivkonstruktion verputzt, Satteldach, Decken Stahlbeton, Fenster Holz, Heizung Gas zentral (Baujahr)  
Halle ca. 38 x 16 m, l. H. ca. 4,50 m, unterteilt, Nebenräume (Büro/Lager, Personalumkleide, WCs, Waschraum), Lackieranlage; Stahlstützen-/Binderkonstruktion, Fassaden Porenbeton, Flachdach Trapezblech, Deckung n. A. erneuert, Krüppelwalm Betondachsteine, Sektionaltore, Fenster Alu bzw. Industrieglas, Oberlichte;  
Lagergebäude Stahlstützen-/Binderkonstruktion, Fassade Alu-Sandwichpaneele, Oberlicht Zelt Dach  
Ausstattung weitgehend baujahrestypisch, Wohnung EG modernisiert;  
Objekt erfüllt branchenspezifische einfache Nutzungsanforderungen insbesondere an Handwerksbetrieb, alternative Nutzungen als kleines Lagerobjekt, Werkstätten, kleine Produktionshallen denkbar;

**9. Verkehrswert miet- und lastenfrei: 1.200.000 €**

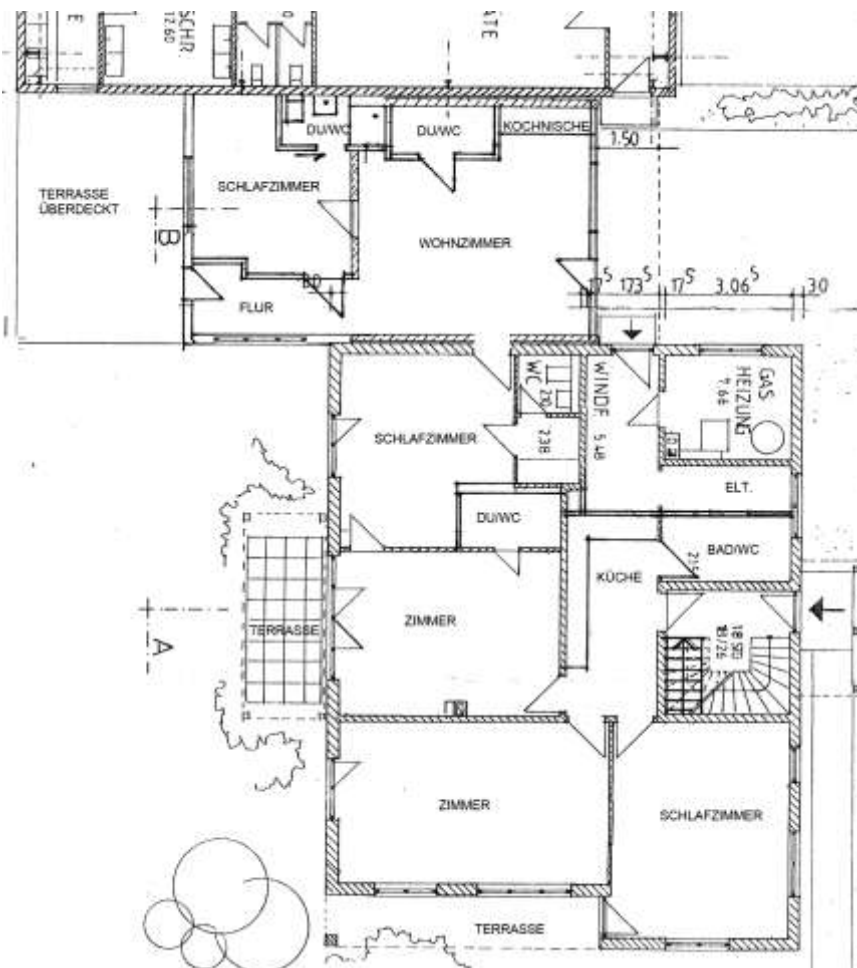
### 10. Anlagen



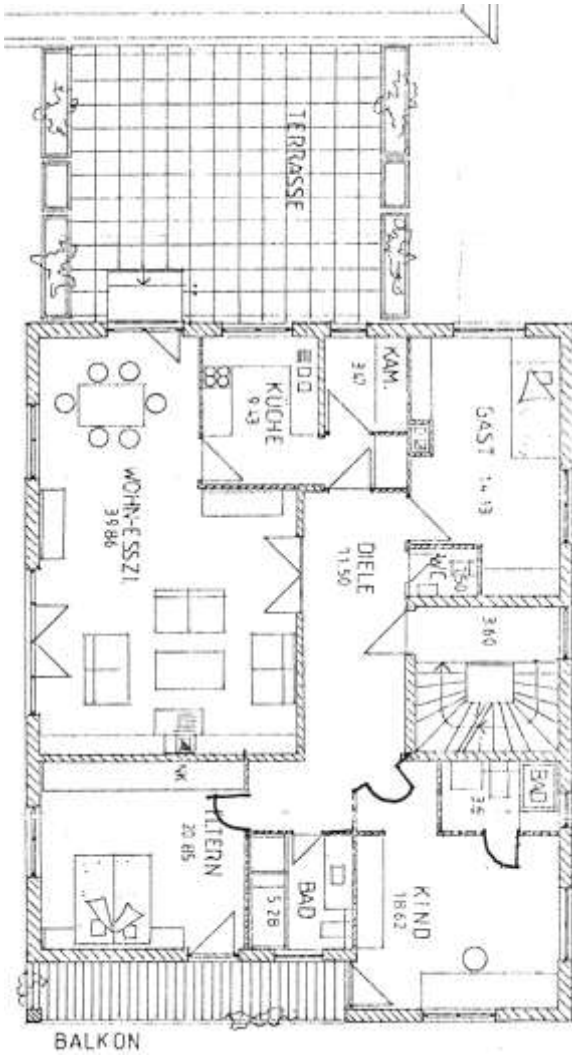
Lageplan Kartengrundlage / Geobasisdaten:

Querschnitt Büro-/Wohnhaus

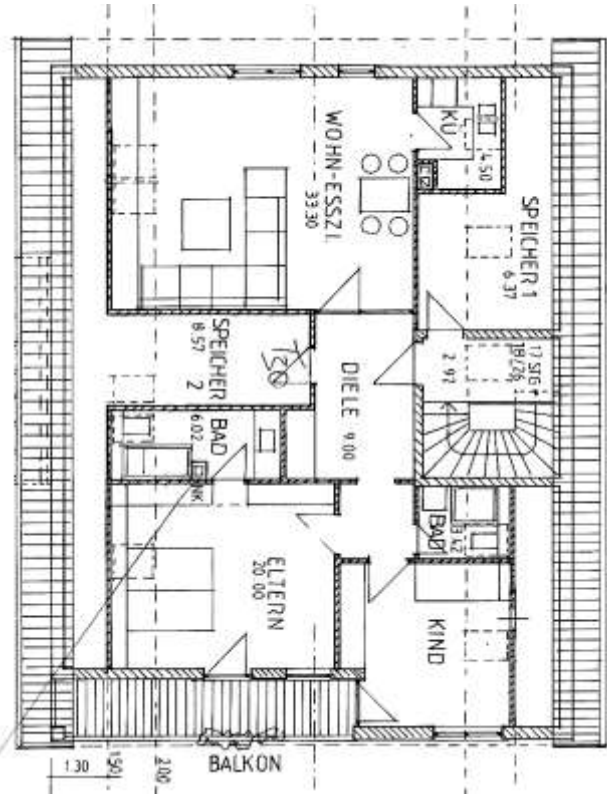
© Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))



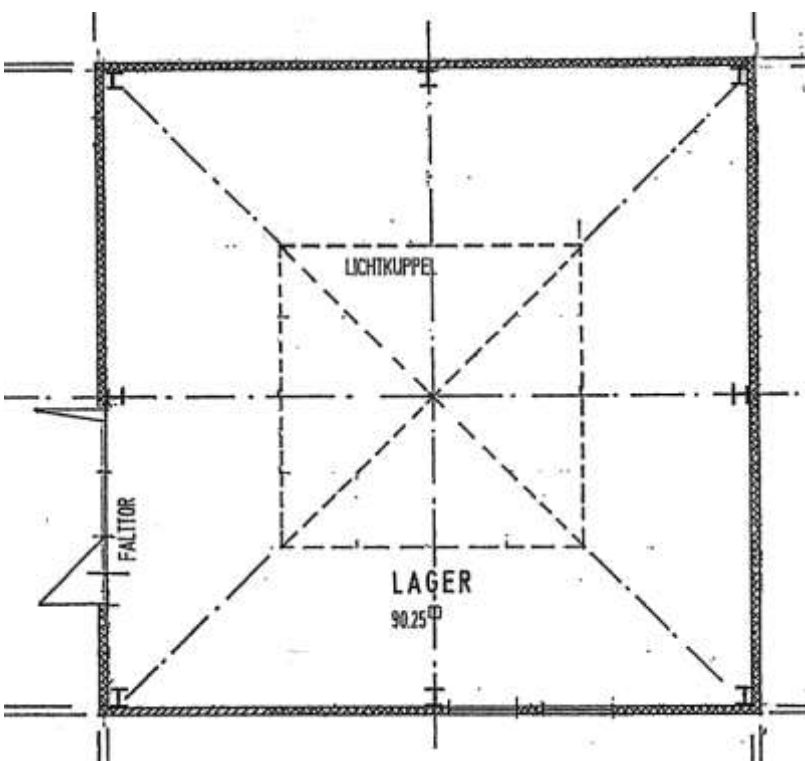
Grundriss EG Bestand



Grundriss OG

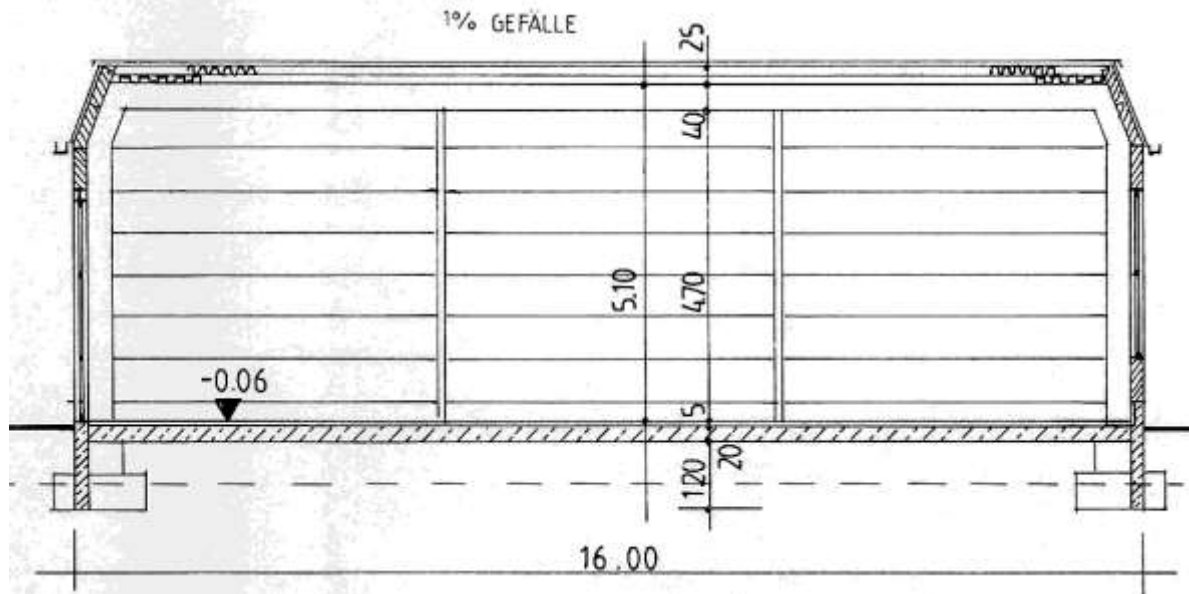


Grundriss DG

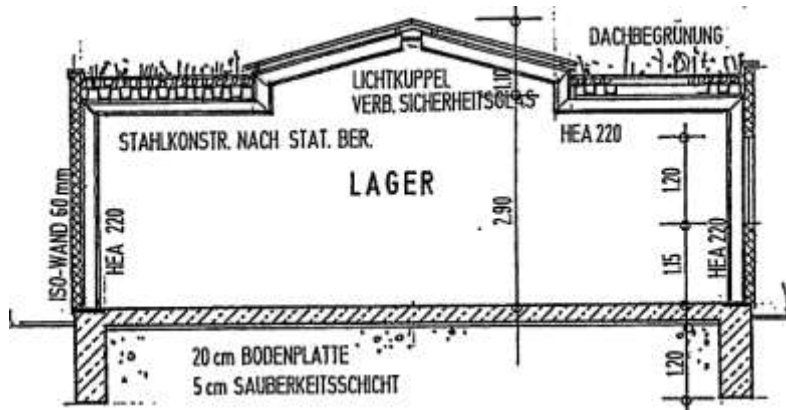


Grundriss Lager





Schnitt Halle



Schnitt Lager



Büro-/Wohnhaus von Osten



Büro-/Wohnhaus von Süden



Büro-/Wohnhaus von Norden



Halle von Norden



Lager von Süden



Garagen



Dachterrasse OG, Ansicht von Westen



Wohnzimmer OG



Zimmer OG



Bad/WC OG



Zimmer EG Südwest



Dusche/WC EG



Küche EG (Diele)



Bad/WC EG



Zimmer/Küche Garage



Dusche/WC Garage



Heizungsraum EG



WCs Halle



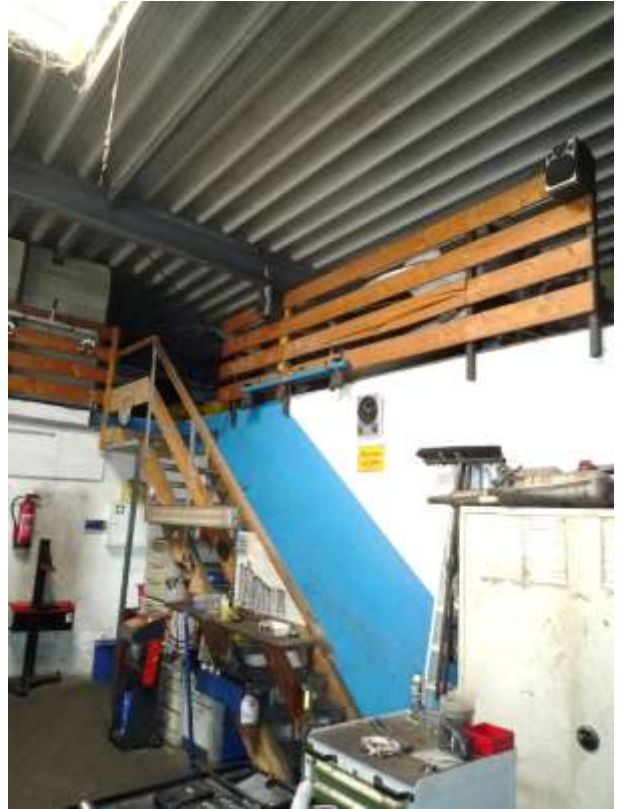
Büro Halle



Halle



Umkleide Halle



Galerie Halle über Nebenräumen



Halle Lackiererei



Lagergebäude