

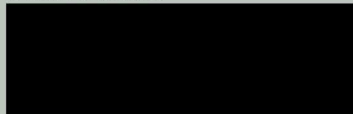


© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

## Exposé

**Kontakt:**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Sophienstraße 6  
80333 München



Doppelhaushälfte mit Carport

81549 München  
Pennstraße ■■■■

## 1. Verkaufsobjekt

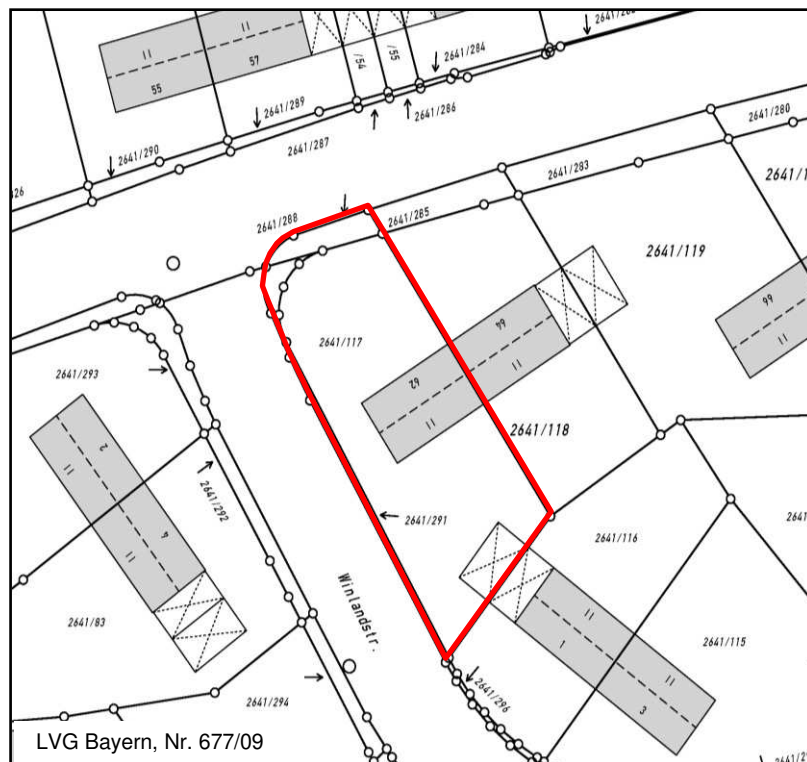
Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Eigentümerin beabsichtigt, die Doppelhaushälfte mit Carport in der Pennstraße 62, 81549 München mit einer Grundstücksfläche von 688 m<sup>2</sup> gegen Höchstangebot zu veräußern.

Die Doppelhaushälfte mit ihrem Carport wurde 1956/57 für Offiziere der US-Streitkräfte erbaut. Nach Abzug der US-Streitkräfte aus München im Jahre 1992 wurden die Doppelhaushälften der „Ami-Siedlung“ frei vermietet. Die jetzt zum Verkauf angebotene Doppelhaushälfte ist nicht vermietet und steht leer. Mittelfristig ist bei der Doppelhaushälfte im Bereich Modernisierung Handlungsbedarf gegeben.

Eine Wohnflächenaufstellung, Grundrisspläne (beispielhaft) vom Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss, eine ausführliche Baubeschreibung des Hauses sowie Bilder sind als Anlage 1-4 beigefügt.

Die Grundstücksfläche setzt sich aus den Flurstücken 2641/117, 2641/288 und 2641/291 zusammen, die im Auszug aus dem Katasterwerk rot umrandet sind. Die Umrandung erhebt keinen Anspruch auf Genauigkeit.

## 2. Grundstücksplan



Auszug aus dem Katasterwerk

Das Grundstück FlSt. 2641/117 mit einer Fläche von 623 m<sup>2</sup> ist im Grundbuch des Amtsgerichts München für Perlach, Blatt 38860 vorgetragen.

Das Grundstück FlSt. 2641/288 mit einer Fläche von 29 m<sup>2</sup> ist im Grundbuch des Amtsgerichts München für Perlach, Blatt 6602 vorgetragen.

Das Grundstück FlSt. 2641/291 mit einer Fläche von 36 m<sup>2</sup> ist im Grundbuch des Amtsgerichts München für Perlach, Blatt 6602 vorgetragen.

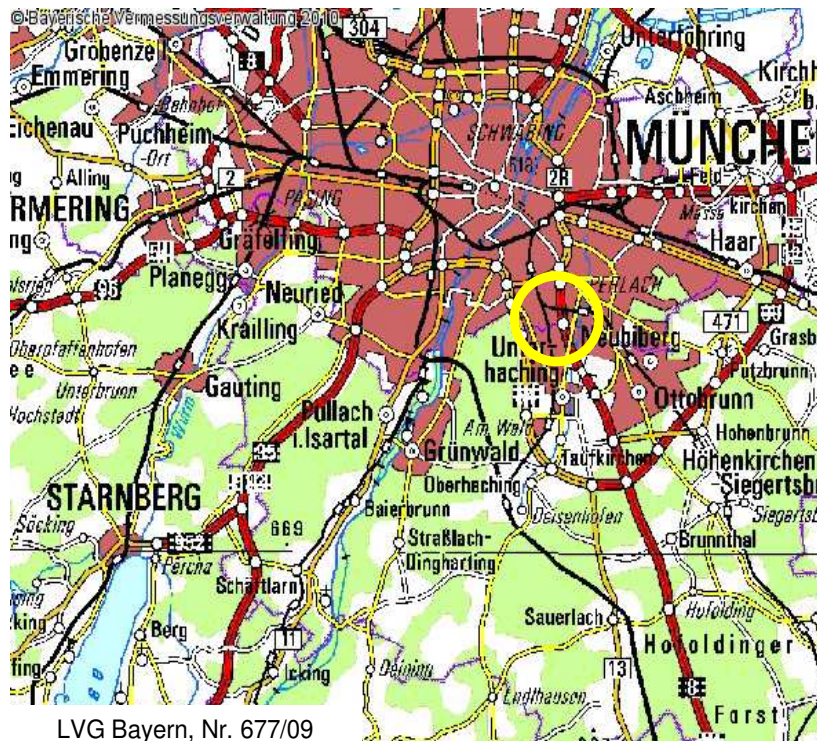
In Abt. I ist jeweils die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Anstalt des öffentlichen Rechts, Bonn, als Eigentümerin eingetragen.

In Abt. II ist für die Grundstücke ein Benutzungsrecht zugunsten der Stadt München aus dem Jahre 1908 eingetragen

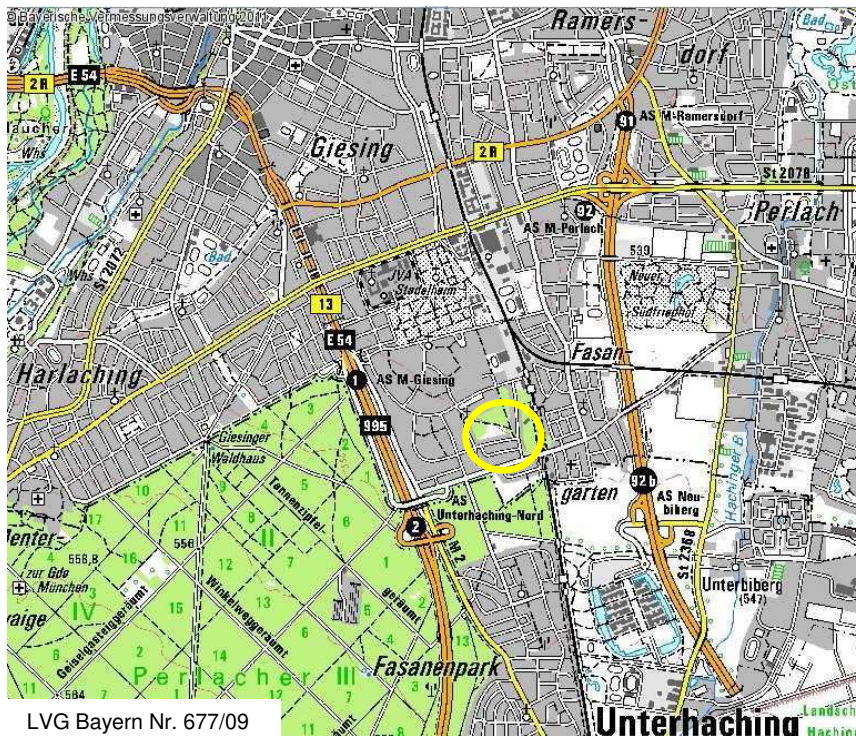
In Abt. III der Grundbücher sind die Flächen unbelastet vorgetragen.

### 3. Makro- und Mikrolage

Im Freistaat Bayern, in seiner weltbekannten, beliebten Landeshauptstadt München, an der südlichen Spitze des Stadtteiles Obergiesing / Fasangarten, in unmittelbarer Nachbarschaft des Stadtteils Harlaching und der Gemeinde Unterhaching, liegt der großzügig angelegte Wohnpark „Perlacher Forst“.



Makrolage



Mikrolage

Umgeben von einer reizvollen, parkähnlichen Landschaft, bilden die Doppel- und Einfamilienhäuser am südöstlichen Rand des Wohnparks einen in sich abgeschlossenen Teil. Die Hochwertigkeit der Häuser werden durch die Größe ihrer Grundstücke unterstrichen. Einen hohen Freizeit- und Erholungswert erhält der Wohnpark durch seine großzügig angelegten Spielplätze und Grünflächen sowie das westlich angrenzende Naherholungsgebiet „Perlacher Forst“.

Das Stadtzentrum (Marienplatz) ist ca. 5,7 km entfernt. An das öffentliche Nahverkehrsnetz ist die Wohnanlage durch die Haltestelle Fasangarten angeschlossen (Haltestelle von 2 Buslinien und der S3), welche in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Kinderkrippe, Kindergarten, Grund- und Hauptschule befinden sich in der Anlage. Weiterführende Schulen und die kulturellen Angebote von München und Unterhaching sind gut erreichbar. Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken liegen im Umkreis von 1 km und sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die Wohngegend hat zudem eine gute Anbindung an die Autobahnen rund um München, wie zum Beispiel an die Autobahn A8 (München-Salzburg) und die A95 (München-Garmisch). Die Entfernung zum internationalen Flughafen München beträgt ca. 45 km.

Weitere Informationen über den Stadtteil Obergiesing / Fasangarten und Umgebung erhalten Sie unter [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de).

#### 4. Öffentlich-rechtliche Bestimmungen

Im gültigen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München ist die gesamte Wohnanlage als reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Einen gültigen Bebauungsplan gibt es derzeit nicht.

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich deshalb aus § 34 BauGB (Umgebungsbebauung im Innenstadtbereich). Die Umgebungsbebauung des Verkaufsobjektes besteht aus Einfamilien- und Doppelhäusern.

Im nord-östlichen Teil der Wohnanlage, entlang der S-Bahnlinie ist ein Erweiterungsbau für die Europäische Schule sowie ein Nahversorgungszentrum geplant.

2012 wurde hierfür ein Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischem Ideenteil durchgeführt. Der Siegerentwurf ist zur Information als Anlage 5 beigefügt.

## **5. Hinweise**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übernimmt keine Haftung für das Freisein des Kaufgegenstandes von Schadstoffen jeder Art in bzw. am Gebäude oder Gebäudeteilen. Die Doppelhaushälfte ist mit Pestiziden wie z. B. DDT und Lindan sowie polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Polychlorierte Biphenyle (PCB) belastet.

## **6. Erschließung und Verträge**

Das Verkaufsobjekt ist an die städtischen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Fernwärme angeschlossen. Falls es erforderlich ist, muss der Käufer die für das Verkaufsobjekt bestehenden Versorgungsverträge übernehmen.

Die Versorgungsleitungen für Gas, Strom, Wasser und Fernwärme werden von der Pennstraße her über das Nachbargrundstück, die Pennstraße 64 und durch den Keller der darauf befindlichen Doppelhaushälfte, in den Keller des Verkaufsobjekts geleitet.

Die Abwasserentsorgung für beide Häuser erfolgt über einen gemeinsamen Sammler auf dem Nachbargrundstück, der Pennstraße 64 und wird von dort zur städtischen Leitung in der Pennstraße geführt. Die Leitungspläne können bei Bedarf eingesehen werden.

Das Nachbarobjekt, die Pennstraße 64, befindet sich noch im Eigentum der Verkäuferin und ist vermietet.

Die Straßen, Gehwege und Parkbuchten innerhalb der Wohnsiedlung sind in den letzten Jahren nach den Vorgaben der Landeshauptstadt München ausgebaut bzw. neu angelegt worden. Sie befinden sich noch im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, sind aber bereits als öffentlicher Verkehrsraum gewidmet.

Mit dem Abschluss des Straßenübernahmevertrages vom 15.07./13.11.2002 zwischen dem Bund und der Landeshauptstadt München, gilt die Erschließung der Wohnanlage und somit auch das Verkaufsobjekt, bauplanungs- und bauordnungsrechtlich als gesichert.

Das Verkaufsobjekt liegt in einem der Fernwärmeevorzugsgebiete der Stadt München. Die Verkäuferin übernimmt keinerlei Gewähr für eine anderweitige Beheizbarkeit des Verkaufsobjektes.

Der bestehende Wärmeversorgungsvertrag zwischen der Verkäuferin und der SWM Versorgungs-GmbH ist vom Käufer zu übernehmen.

## **7. Kaufpreisvorstellung**

**ab 600.000,00 €.**

Die Verkäuferin behält sich vor, nach der Prüfung der eingegangenen Kaufangebote, Nachverhandlungen mit den Interessenten zu führen. Für die Auswahl des vorgesehenen Vertragspartners ist ausschließlich die Höhe des Kaufpreises maßgeblich.

Die später mit dem Erwerb verbundenen Kosten wie z. B. Notarkosten, Steuern, Vermessungskosten sowie sonstige Abgaben gehen zu Lasten des Käufers.

## **8. Besichtigungstermine**

Das Haus kann nach telefonischer Vereinbarung mit Herrn Zeitler, Telefonnummer +49 (0)89 5995-3566 oder +49 (0)172-8131967, besichtigt werden.

## **9. Allgemeine Informationen**

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die im Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor,

- ob,
- wann,
- an wen
- und zu welchen Bedingungen

die Liegenschaft verkauft wird.

*Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben:*

Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Kaufpreisgebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr Kaufpreisgebot mit dem Betreff "Kaufangebot für die Doppelhaushälfte Pennstraße 62"

**bis 21.02.2014 an:**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Hauptstelle München  
Geschäftsbereich Verkauf  
Sophienstraße 6  
80333 München

Formulieren Sie Ihr Kaufangebot bitte ohne Bedingungen.

## **10. Anlagen und Bilder**

**Anlage 1:** Wohnflächenaufstellung

**Anlage 2:** Baubeschreibung

**Anlage 3:** Grundrisspläne der Doppelhaushälfte (© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)

**Anlage 4:** Bildaufnahmen (© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)

**Anlage 5:** Siegerentwurf Realisierungswettbewerb (© Léon Wohlhage Wernik Architekten Büro)

## Anlage 1: Wohnflächenaufstellung

Das Haus verfügt über 5 Wohnräume, eine Küche mit Essecke, 2 Bäder/WC, ein Gäste-WC, Abstellkammer, Verkehrsflächen, Balkon, Terrasse.

Die Wohnfläche der Doppelhaushälfte beträgt gerundet 127 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt:

<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>	<b>63,33 m<sup>2</sup></b>
Wohnzimmer, Küche mit Essecke	51,01 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,68 m <sup>2</sup>
Diele/Flur mit Einbauschränk	7,31 m <sup>2</sup>
Terrasse im Bereich der Küche (überdeckter Teil zu ½ berechnet)	2,33 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Obergeschoss</b>	<b>63,50 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer 1	15,01 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	11,67 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	10,76 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 4 (halbes Zimmer)	9,61 m <sup>2</sup>
Bad 1 (mit Schlafzimmerzugang)	4,59 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,50 m <sup>2</sup>
Abstellkammer	0,92 m <sup>2</sup>
Flur	4,46 m <sup>2</sup>
Balkon (zu ½ berechnet)	1,98 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche im Kellergeschoss</b>	<b>ca. 31 m<sup>2</sup></b>
Vorraum	ca. 9 m <sup>2</sup>
Heizungsraum	ca. 12 m <sup>2</sup>
Vorratsraum	ca. 10 m <sup>2</sup>
<b>Die lichten Raumhöhen in der Doppelhaushälfte betragen</b>	
KG	ca. 2,22 m
EG	ca. 2,58 m
OG	ca. 2,49 m

### Speicher

Nicht nutzbar, da nicht ausgebaut.



## Anlage 2: Baubeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 1956/1957 erbaut. Mittelfristig ist im Bereich Modernisierung Handlungsbedarf gegeben.

### Rohbau Haus

Fundamente:	Beton
Kelleraußenwände:	Beton
Sonst. Außenwände:	Mauerwerk (Ziegel-/ oder Bimsmauerwerk)
Innenwände:	Mauerwerk (Ziegel-/ oder Bimsmauerwerk)

Zwischen den Doppelhaushälften befindet sich eine einfache Kommunwand ohne erhöhten Schallschutz.

Bodenplatte: Beton

Geschossdecken:

KG - EG	Betondecke
EG - OG	Montagedecke aus Betonhohlkörpern
OG - DG	Holzbalkendecke mit abgehängten Heraklitplatten

Dachkonstruktion: Giebförmiger Holzfettendachstuhl als Kaldachausführung mit horizontaler Wärmeisolierung über OG-Decke

Dachdeckung: Ziegelpfannen

Spenglerarbeiten: Regenrinnen, außenliegende Fallrohre und Schneefanggitter in Kupfer

Treppe-KG: Stahlbetontreppe mit Eisenhandlauf, gestrichen

Treppe-EG, OG, Speicher: Holztreppe mit Holzgeländer und zum nicht ausgebauten Dach mit Einstiegsöffnung mit Klappe und Einschubtreppe

Wasserleitungen: Verzinkte Stahlrohre (1957)

Abwasserleitungen: Die Abwasserleitungen im Keller wurden im Jahr 2002 saniert. Die neuen Leitungen sind unter die Kellerdecke (=KG-EG) verlegt worden.  
Die alten Leitungen unter der Kellerbodenplatte sind stillgelegt.

In diesem Zusammenhang wurden die Regenfallrohre von den Schmutzwasserleitungen getrennt und in Sickerschächte geleitet, die sich auf dem Grundstück befinden.

Die Abwasserleitungen im EG und OG sind Gussrohre (1957).

**Isolierungen:** Kellerumfassung mit Intertolanstrich, der im Bereich der Vorderfront im Jahre 2002 erneuert wurde

**Balkon OG:** Durchgehende Stahlbetonplatte mit gestrichenem Estrich für beide Haushälften. Umlaufendes Geländer aus Stahlkonstruktion mit vertikalen Stäben und Handlauf.  
Der Balkon ist mit einer Trennwand aus Metallprofilen und gestrichener Eternitfüllung geteilt. Ab einer Belastung von 500 kg/m<sup>2</sup> kann die Statik des Balkons nicht mehr gewährleistet werden.

**Vordach:** Hauseingangsvordach aus Stahlbeton und Kupferblech.

### **Sanitäre Einrichtungen**

**Keller:** Im Vorkeller befindet sich ein Waschbecken mit Mischbatterie und Hebeanlage (Ama-Drainer-Box 021) sowie ein Waschmaschinenanschluss.  
Im Heizungskeller ist eine Wasserzapfstelle vorhanden.  
In die Kellerbodenplatte ist eine Hebeanlage (ABS) installiert.

**EG:** Gäste-WC mit Wandfliesen aus dem Jahre 1956/57.  
Waschbecken mit Mischbatterie, WC mit tiefliegendem Spülkasten.

Die Küche ist im Wirtschaftsbereich an der Wand gefliest und zum Wohnzimmer hin offen.

**OG:** 2 Bäder (jeweils mit Einbauwanne, Waschbecken u. WC).  
Das linke Badezimmer hat einen direkten Zugang zum Schlafzimmer.  
Die Wandfliesen sind aus dem Jahre 1956/57.

## **Elektrische Leitungen/Gasanschluss/Heizung**

- KG: Leitungen auf Putz oder in PVC-Rohren/Kanälen.  
Es sind ausreichend Lichtschalter, Steckdosen und Deckenbeleuchtung vorhanden. Der Sicherungskasten befindet sich am Kellerabgang.
- EG und OG: Baualtertypische Leitungen unter Putz mit ausreichend Steckdosen und Lichtauslässen.  
  
In der Küche ist ein Gasanschluss vorhanden.
- KG: Das Haus hat eine Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung.  
Der Betrieb der Heizanlage erfolgt mit Fernwärme.  
Übergabestation für die Fernwärme, Heizzentrale mit Warmwasserkessel (300 Liter).  
Die Heizanlage wurde 1997 erneuert.
- EG und OG: Ausreichend Guß-Radiatoren/Plattenheizkörper mit Thermostatventilen vorhanden.

## **Fußböden**

- KG: Zementestrich mit Beschichtung
- EG: Im Gäste WC und der Küche Stein- bzw. Fliesenböden, ansonsten versiegeltes Parkett.
- Hinweis:** Bei der Verlegung der Parkettböden wurde 1956/57 teer- und bitumenhaltigem Kleber mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) verwendet.
- OG: In den beiden Bädern Fliesenböden, ansonsten versiegeltes Parkett

## **Putz**

- Außenwand: 1998 wurde ein wärmedämmendes Putzverbundsystem mit einer Gesamtaufbaustärke von 100 mm und folgendem Aufbau angebracht:  
Mineralfaser-Dämmplatten, DIN 18165-1 geklebt und gedübelt  
Stärke 70 mm Grundputz Stärke 16 mm einschl.

Diagonalarmierung an den Ecken von Fassadenöffnungen  
Armierungslage, Stärke 6 mm mit vollflächig eingespachtelten,  
alkalibeständigem Gewebe, Oberputz als Dekorputz mit  
Kratzputzstruktur, Stärke 6 mm, Systementsprechender  
Egalisationsanstrich, Stärke 2 mm.

Innenwandgestaltung: KG: geschlämmt  
EG: Kalkputz mit Dispersionsanstrich  
OG: Kalkputz mit Dispersionsanstrich

**Hinweis:** Die Wände sind mit DDT und Lindan belastet.

## **Türen**

Hauseingangstüre: Metallrahmentüre mit Verglasung  
Innentüren: Glatte Holztüren teilweise mit naturholzfurnierten Türblättern,  
Umfassungszargen aus Holz.

## **Fenster, Balkon- und Terrassentüren**

KG : Aus Holz mit einfacher Verglasung, Lichtschächte aus Beton mit  
Abdeckrost aus verzinktem Stahl.  
EG: Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung (ca. 25 Jahre alt).  
Kunststeinfensterbänke mit Alu-Fensterbankabdeckungen außen;  
Natur- und Kunststein-Fensterbänke innen.  
OG: Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung (ca. 25 Jahre alt).  
Kunststeinfensterbänke mit Alu-Fensterbankabdeckungen außen;  
Natur- und Kunststein-Fensterbänke innen.

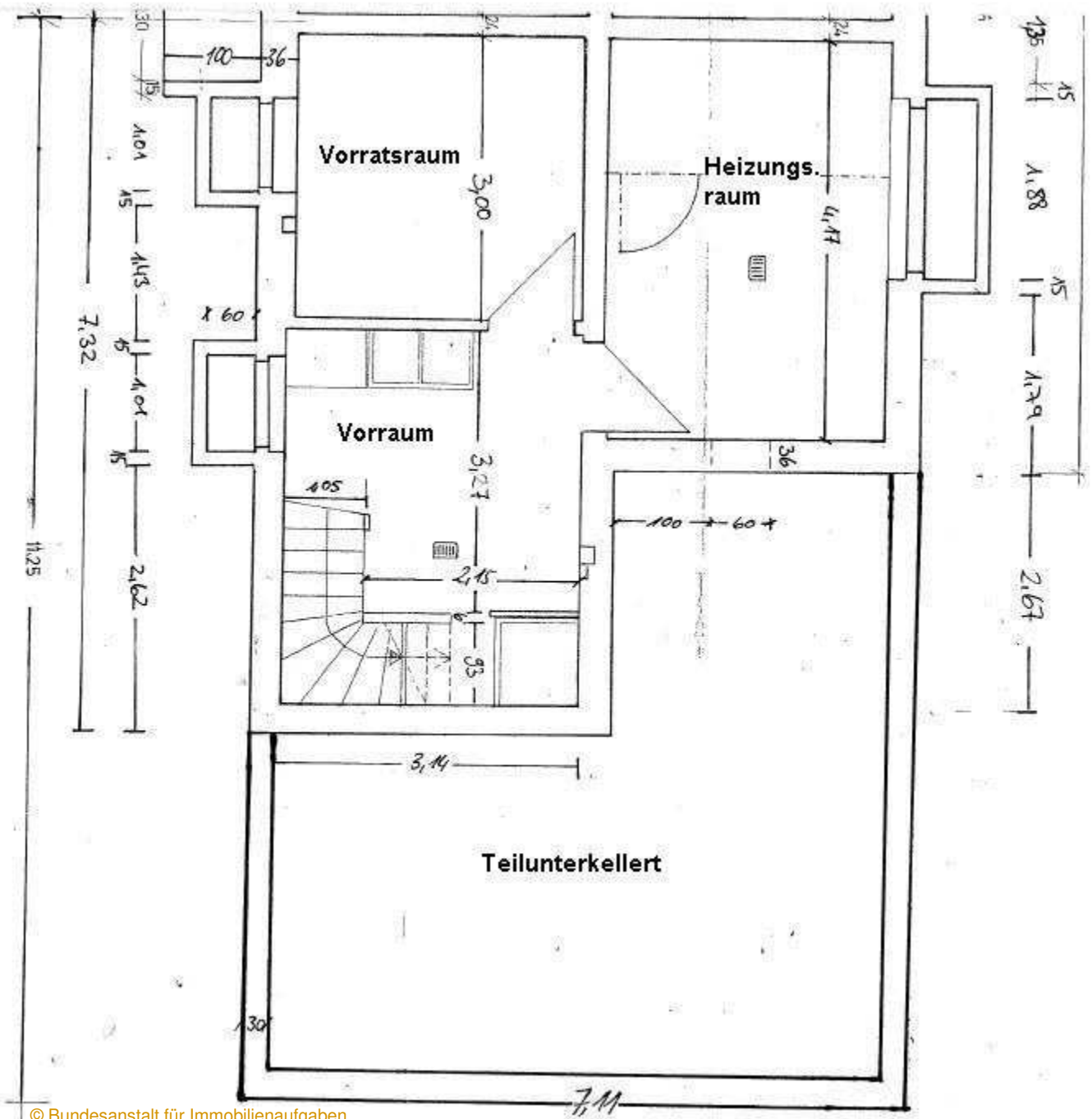
## **Umgriff und Außenanlagen**

Umgriff: Einfacher Rasen mit Bäumen und Sträuchern.  
Terrasse: Vor der Küche überdeckte Terrasse mit Lichtschacht.  
Vor dem Wohnzimmer ebenfalls befestigte Terrasse.  
Zuwegung: Gehweg zur Hauseingangstüre aus Münchener Gehwegplatten.  
Vor der Eingangstüre ist ein Lichtschacht mit Fußabstreiferrost.

Alle Angaben sind ohne Gewähr, maßgeblich sind die tatsächlichen Verhältnisse und  
Gegebenheiten.

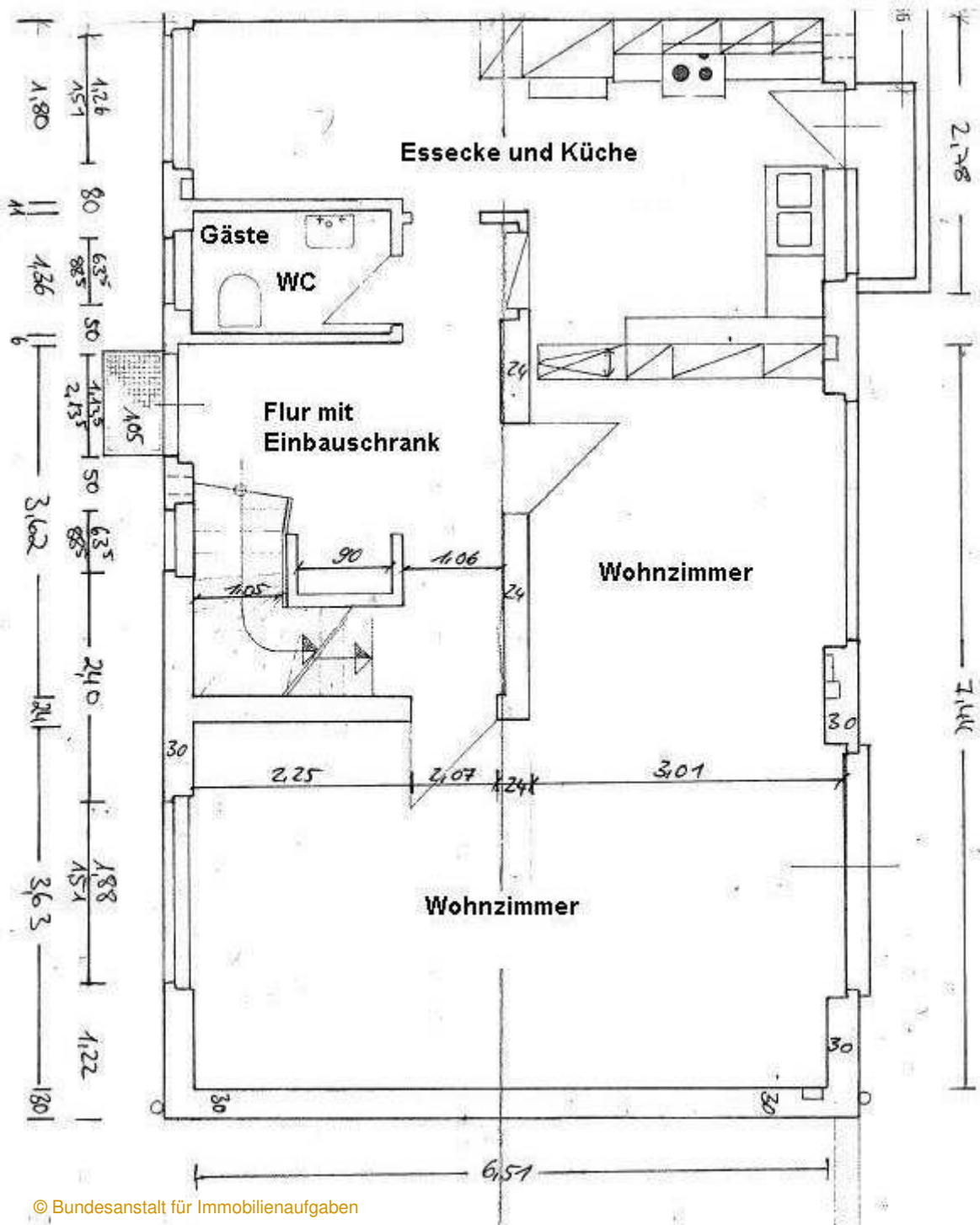
### Anlage 3: Grundrisspläne der Doppelhaushälfte

#### Keller (beispielhaft)



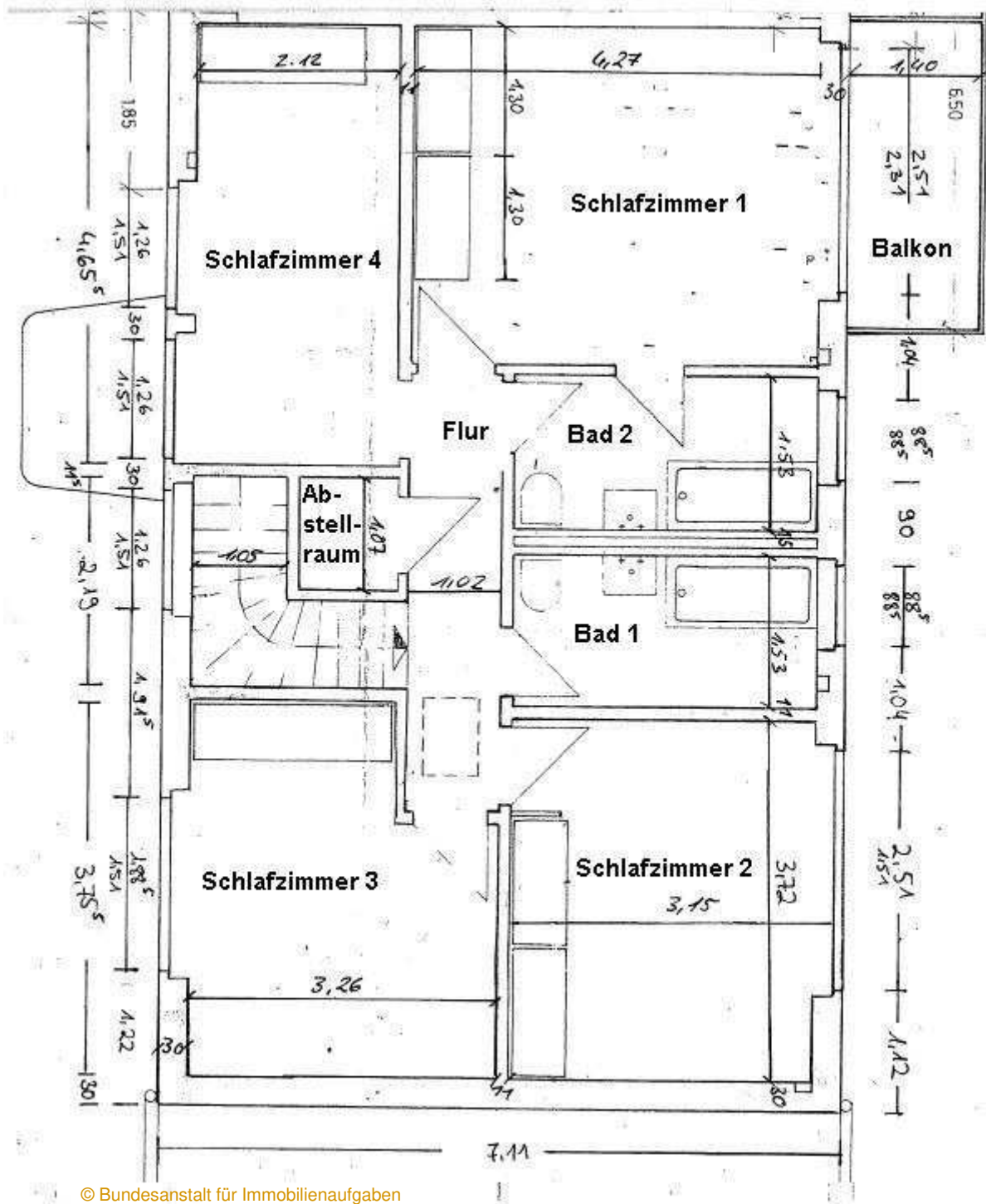
© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Erdgeschoss (beispielhaft)



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Obergeschoss (beispielhaft)



## Anlage 4: Bildaufnahmen



Ansicht des Gebäudes von der Winlandstraße



Rückansicht des Gebäudes





Gartenzugang mit Terrasse



Garten mit Südausrichtung

## Anlage 5: Siegerentwurf Realisierungswettbewerb

