



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – 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: 1514 K 323/22

Objekte:	Einfamilienwohnhaus mit Kfz-Stellplatz, Kreuzenstraße 23, 82041 Oberhaching, Fl.-Nr. 1404/1, Gemarkung Oberhaching Grundstück, Nähe Kreuzenstraße, 82041 Oberhaching, Fl.-Nr. 1404/18, Gemarkung Oberhaching
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	29.06.2023, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswerte:	1.680.000,00 € - Fl.-Nr. 1404/1, Wohnhaus (miet-/lastenfreier Zustand) 14.000,00 € - Fl.-Nr. 1404/18, Grundstück (miet-/lastenfreier Zustand)
Grundbuchdaten:	AG München, Grundbuch von Oberhaching, Blatt 2683 Fl.-Nr. 1404/1, Furth, Kreuzenstraße 23, Gebäude- und Freifläche zu 550 m ² ; Fl.-Nr. 1404/18, Furth, Nähe Kreuzenstraße, Gebäude- und Freifläche zu 32 m ² ;
Nutzungssituation:	Das Bewertungsobjekt wird durch einen Miteigentümer eigengenutzt. Mietverhältnisse bestehen nicht.
Lage:	Die Bewertungsobjekte sind in bzw. an der Kreuzenstraße gelegen. Die Kreuzenstraße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Das Parken ist am Straßenrand möglich. Gehwege sind nicht vorhanden. Die umliegende Bebauung besteht augenscheinlich im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und nicht ausgebauten Dachgeschossen bzw. Spitzböden. Die Haltestelle Furth ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 400 Meter gelegen. Hier verkehren die Buslinie 227 sowie die S-Bahnlinie S3. Mit der S-Bahnlinie S3 kann in einer Fahrzeit von ca. 25 Minuten der Hauptbahnhof von München angefahren werden.
Immissionen:	Im Außenbereich sind Lärmimmissionen von der nahegelegenen Autobahn A995 deutlich wahrnehmbar. Im Innenbereich des Gebäudes wurden bei geschlossenen Fenstern keine störenden Immissionen wahrgenommen.
Erschließung:	Die Zuwegung zu den Bewertungsgrundstücken Fl.-Nr. 1404/1 und Fl.-Nr. 1404/18 ist jeweils über die öffentliche Verkehrsfläche (Kreuzenstraße) gesichert. Das Wohnhausgrundstück verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Fernwärme. Die Entsorgung erfolgt in 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. Die Grundstücke werden als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.
Baurecht:	Das Grundstück Fl.-Nr. 1404/1, Gemarkung Oberhaching, ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren. Das Grundstück Fl.-Nr. 1404/18, Gemarkung Oberhaching, ist teils mit Betonsteinpflaster befestigt bzw. begrünt (Wildwuchs). Nach Auskunft der Gemeinde Oberhaching liegen die Bewertungsgrundstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Grundstücke sind im Innenbereich gelegen, baurechtlich ist somit § 34 BauGB maßgebend. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhaching vom 11.07.2006 sind die Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt.
Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 1404/1, Gemarkung Oberhaching, ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ist unterkellert. Das Anwesen verfügt über eine Wohneinheit. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 2019/20. Die Nutzung



Sachverständigenbüro Bär

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

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – 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.

	ist Wohnen. Das Grundstück Fl.-Nr. 1404/18, Gemarkung Oberhaching, ist teils mit Betonsteinpflaster befestigt bzw. begrünt (Wildwuchs).
--	--

Gebäudebeschreibung:

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	2019/20; Erstbezug im Jahr 2020;
Größe:	ca. 172 m ² Wohnfläche EG/OG; ca. 76 m ² Nutzfläche KG;
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist unterkellert; soweit ersichtlich sind die Kelleraußenwände aus Beton; Im EG Reibputz, weiß gestrichen; im OG und in den Giebelbereichen ist eine Holzschalung vorhanden; Tragende Mauerwerkswände, Massivdecken; Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen; Regenrinnen und Fallrohre in Titanzinkblech; Massivdecken;
Ausbau:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen; im Treppenhausbereich Brüstung als Gipskartonständerwand gespachtelt und gestrichen; Holzfenster, außen aluminiumverkleidet; Dreifachverglasung; überwiegend hohe Fensterelemente; Elektrisch betriebene Rollos; Lackierte Türblätter mit Umfassungszargen und Edelstahlgarnituren; Im EG ist ein durchgängiger Fliesenbelag vorhanden; Parkettboden; Sanitärräume gefliest; Decken glatt verputzt und gestrichen; im OG sind die Decken jeweils bis in den First geführt; die Dachschrägen sind im OG mit Gipskartonplatten oder Vergleichbarem verkleidet, gespachtelt und gestrichen; Die Treppe vom EG ins OG ist eine massive Treppe bzw. eine Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen, es ist ein gestrichenes Metallgeländer vorhanden; vom EG ins KG massive Trittstufen und Zwischenpodest ebenfalls mit Vollholz belegt; Bad im OG mit großer begehbare Dusche mit Bodenablauf sowie zwei Duschpaneelen Fabrikat Hoesch, hierzu zweimal Kopfbrause sowie zweimal Brauseschlauch; weiter verfügt die Dusche über eine Echtglasduschkabine; es handelt sich nach Angabe beim Ortstermin um eine Dampfdusche; freistehende Badewanne Fabrikat Villeroy & Boch und freistehender Einhebelmischer mit Brauseschlauch Fabrikat Axor; Waschbecken Fabrikat Duravit mit Einhebelmischer; Hänge-WC mit Unterputzspülkasten; Fußbodenheizung mit Thermostatventil; elektrisch betriebener Rollo; Boden gefliest, Wände ca. 1,40 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; im Bereich der Dusche ist eine Verfliesung auf ca. 2,30 m - 2,40 m gegeben, die Dusche selbst verfügt über Rückwände aus Glas; Weiteres Bad im OG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, begehbare Dusche mit Bodenablaufwanne sowie Unterputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, Duschkabine in Echtglas; die Sanitärgegenstände sind Fabrikat Duravit, Einhebelmischer Fabrikat Axor; Boden gefliest; Wände ca. 1,20 m bzw. 1,50 m hoch gefliest, im Bereich der Dusche ca. 2,00 m hoch gefliest; Fenster; Fußbodenheizung mit Thermostatventil; im nicht gefliesten Bereich sind die Wände verputzt und gestrichen; Im EG Duschbad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, ebenerdig begehbare Dusche mit Bodenablaufwanne und Unterputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie Duschkabine in Echtglas; Boden gefliest; Wände ca. 1,40 m hoch gefliest bzw. im Duschbereich ca. 2,00 m hoch gefliest, ansonsten sind die Wände verputzt und gestrichen; Fußbodenheizung mit Thermostatventil; Fenster; Dem Baujahr entsprechend zeitgemäße Elektroausstattung, abgesichert über



Sachverständigenbüro Bär

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

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – 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.

	<p>Schaltautomaten; FI-Schalter ist vorhanden; die Absicherung befindet sich im Stromzählerschrank im Keller im Technikraum; EDV-Verteilung mit Anschlüssen in jedem Wohnraum; es sind Rauchmelder vorhanden;</p> <p>Fernwärmeanschluss; im Technikraum im KG ist die Übergabestation der Fernwärme vorhanden und weiter ein Warmwasserspeicher; Fußbodenheizung mit Raumthermostaten;</p> <p>Im Technikraum im KG ist auch die zentrale Lüftungsanlage Fabrikat Zehnder vorhanden;</p> <p>Weiter ist im Technikraum eine Wasserenthärtungsanlage Fabrikat Judo vorhanden;</p> <p>Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche; die Hauseingangstüre ist ein Türelement aus Aluminium mit Türe mit Edelstahlgriff und Zylinderschloss sowie seitlich einem feststehenden Element mit Isolierverglasung;</p> <p>Beim Zugang zum Garten ist ein Gartentürchen mit Drückergarnitur und Zylinderschloss gegeben; rechts des Gartentürchens ist ein Briefkasten vorhanden, der Klingeltaster ist im Bereich der Haustüre gegeben;</p> <p>Die Umfassungswände im KG sind, soweit ersichtlich, Betonwände; die Wände im KG mit Ausnahme der Außenwände im Technikraum sind verputzt und gestrichen; die Ausstattung ist analog den Obergeschossen, d.h. am Boden Parkettboden bzw. Fliesenbelag; Fußbodenheizung; Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. im Hobbyraum Fenster analog wie in den Obergeschossen; beim Fenster im Hobbyraum ist ein größerer Lichtschacht gegeben; ansonsten sind standardmäßige Lichtschächte vorhanden;</p> <p>Im Keller ist ein Waschraum vorhanden, hier besteht Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine; weiter ist ein Ausgussbecken mit Zweigriffarmatur vorhanden; Boden gefliest, Wände im Bereich des Stellplatzes der Waschmaschine und des Waschbeckens gefliest;</p> <p>Im OG ist über die Gebäudebreite eine Loggia vorhanden, hier ist am Boden ein Holzbelag gegeben; Metallgeländer; der Bereich der Loggia ist durch das Hausdach überdacht;</p>
Energieausweis/ energetischer Zustand:	<p>Ein Energieausweis liegt vor.</p> <p>Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 86,2 kWh/(m²·a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 60,3 kWh/(m²·a) zu entnehmen. Der Verbrauch für Warmwasser ist enthalten. Energieträger ist Fernwärme.</p> <p>Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Verbessernd ist nach sachverständiger Beurteilung die vorhandene zentrale Lüftungsanlage anzuführen.</p>
Außenanlagen:	<p>Das Grundstück ist straßenseitig eingefriedet mittels eines Drahtgitterzaunes. Im Verlauf der weiteren Grundstücksgrenzen sind Stützwände aus Betonsteinen bzw. Beton-L-Steine vorhanden. Die Terrasse sowie ein Weg um das Haus sind mit Feinsteinzeugplatten oder Vergleichbarem belegt. Die sonstige Gartenfläche ist nicht angelegt, hier wächst Unkraut bzw. Wildwuchs. Im Bereich der Terrasse sind Außensteckdosen und Lampen vorhanden. Weiter ist eine Müllbox aus Metall für drei Tonnen vorhanden.</p> <p>Der Hauszugang bzw. der Kfz-Stellplatz ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Im Bereich des Kfz-Stellplatzes ist eine Bodenablauftrinne vorhanden. Es besteht Parkmöglichkeit für ca. zwei Kfz.</p>
Garage / Kfz-Stellplätze:	<p>Dem Bewertungsobjekt ist keine Garage zugehörig. Es kann auf den befestigten Flächen des Grundstücks Fl.-Nr. 1404/1, Gemarkung Oberhaching, geparkt werden.</p>
Bauzustand:	<ul style="list-style-type: none">- Es wurden keine relevanten Schäden oder dergleichen festgestellt.- Die Grünfläche des Gartens ist nicht angelegt.



Sachverständigenbüro Bär

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

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – 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.



Ansicht von Nordost



Südfassade



Südfassade



Ansicht von Südost



Ansicht von Osten



Westfassade



Außenanlage KFZ-Stellplätze



Terrasse



Garten



Fl.-Nr. 1404/18

