

# Exposé

zum Gutachten vom 24.11.2023 im Verfahren des  
AG München – Vollstreckungsgericht – (Az.: 1510 K 218/22)



**Anschrift:**

**Marienbader Straße 17 in 85737 Ismaning**

**Hinweis!** Bei der Ortsbesichtigung 04.07.2023 konnten ausschließlich die Freiflächen im zur öffentlichen Straße „Marienbader Straße“ hin orientiert vorderen Grundstücksbereich besichtigt sowie ein Gesamteindruck von dem gegenständlichen Wohngebäude samt Garagengebäude erlangt werden. Eine Innenbesichtigung erfolgte nicht.

Grundstück:	Flurstück-Nr. 624/28, Gemarkung Ismaning
Grundstücksgröße:	lt. Grundbuchbeschrieb 273 m <sup>2</sup>
Objektart:	Kettenhaus (Einfamilienhaus) mit Einzelgarage
Baujahr:	1999
Wohnfläche:	EG: 50 m <sup>2</sup> OG: 50 m <sup>2</sup> DG: 34 m <sup>2</sup>

**Verkehrswerte (miet- und lastenfrei):**

**1.170.000 € (zum 04.07.2023)**

**(Immobilie gemäß § 94 BGB)**

**kein werthaltiges Zubehör**

**(Grundstückszubehör gemäß § 97 BGB)**

## **Lagebeschreibung**

Die zu bewertende Immobilie befindet sich im westlichen Bereich des Gemeindeorts Ismaning der gleichnamigen Gemeinde Ismaning, nahe der am westlichen Gemeinderand verlaufenden Isar. Das Gemeindezentrum (Rathaus Ismaning) ist rd. 1,3 km nordöstlich entfernt und fußläufig innerhalb von rd. 15 Minuten zu erreichen. Das Stadtzentrum der Landeshauptstadt München (Marienplatz) ist rd. 20 km südwestlich entfernt.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend von Doppel- und Mehrfamilienhäusern vmtl. aus den 1990er Jahren sowie jüngeren Baujahren geprägt. Die Gebäude weisen zumeist Höhenentwicklungen von zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen mit Satteldachabschlüssen auf. Im umliegenden Bereich befinden sich zudem auch vereinzelte größere Geschosswohnbauten mit Baujahren vmtl. aus den 1960er Jahren und Flachdachabschlüssen.

Insgesamt ergibt sich im näheren Umfeld des Bewertungsobjektes ein gepflegt wirkendes Straßenbild, wobei aber durch die Umgebungsbebauung keine besondere Repräsentationswirkung resultiert. Auf die gegenständliche Wohnlage wirkt sich das westlich in unmittelbarer Nähe angrenzende Isarufer und die dortigen Naherholungsflächen positiv aus. Leicht negativ zu beurteilen ist jedoch die vergleichsweise weite Entfernung in das Gemeindezentrum sowie zum Bahnhof Ismaning.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr als auch an den Individualverkehr ist bezogen auf das Gebiet des Gemeindehauptorts Ismaning als durchschnittlich einzustufen.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Wohnlage, die zum Wertermittlungsstichtag im Quervergleich zum gesamten Gebiet des Gemeindehauptorts der Gemeinde Ismaning als

### **„durchschnittliche Wohnlage“**

zu beurteilen ist.

## **Bebauung**

Das gegenständliche Einfamilienhaus ist vollständig unterkellert und verfügt über eine oberirdische Höhenentwicklung von Erd- und Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss. Den Gebäudeabschluss bildet ein Satteldach. Gemäß den vorliegenden Planunterlagen weist das Bewertungsobjekt eine Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung von insgesamt rd. 134 m<sup>2</sup> (raumbezogene Aufstellung siehe Anlage 1/7). An das Wohngebäude grenzt zusätzlich ein Garagengebäude (Fertigteilvergarage mit Satteldachkonstruktion) mit einer Nutzfläche von rd. 17 m<sup>2</sup> an.

### **Konstruktive Bauteile**

Fundamente / Gründungen:	Bodenplatte (25 cm stark)
Umfassungswände, KG:	Betonbauweise (B 25)
Umfassungswände, ab EG:	Ziegelmauerwerk (Ziegel 8 – 0,8 – 12 DF, LM 36)
Innenwände:	Holzbauweise (Hlz 12 – 1,4 – 2 DF, MG II)

**Konstruktive Bauteile (Fortsetzung)**

Decken:	Betonbauweise (B 25)
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion (Pfettendachstuhl 35°)
Dacheindeckung:	Tonziegel

**Bauliche Veränderungen**

Umbau / Erweiterungen:	nicht bekannt (Annahme: keine)
Modernisierungen / Sanierungen:	nicht bekannt (Annahme: keine)

**Nebengebäude (Einzelgarage)**

Fertigteilgarage mit Satteldach

**Wohnraumstandard / Erhaltungszustand**

Ausstattungsqualität:	nicht bekannt (Annahme: durchschnittlich)
Erhaltungszustand:	nicht bekannt (Annahme: durchschnittlich)
Instandhaltungstau:	nicht bekannt (Annahme: keine)
Baumängel/-schäden:	nicht bekannt (Annahme: keine)

**Grundbuch**

Grundbuchstelle:	Grundbuch von Ismaning – Blatt 11490
Grundstückbezeichnung:	Flurstück 624/28, Gemarkung Ismaning
Grundstücksgröße:	273 m <sup>2</sup>

**Nutzungs-/Vermietungssituation**

Gemäß den vorliegenden Informationen wird das bewertungsgegenständliche Kettenhaus samt Garagegebäude zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

München, den 24.11.2023

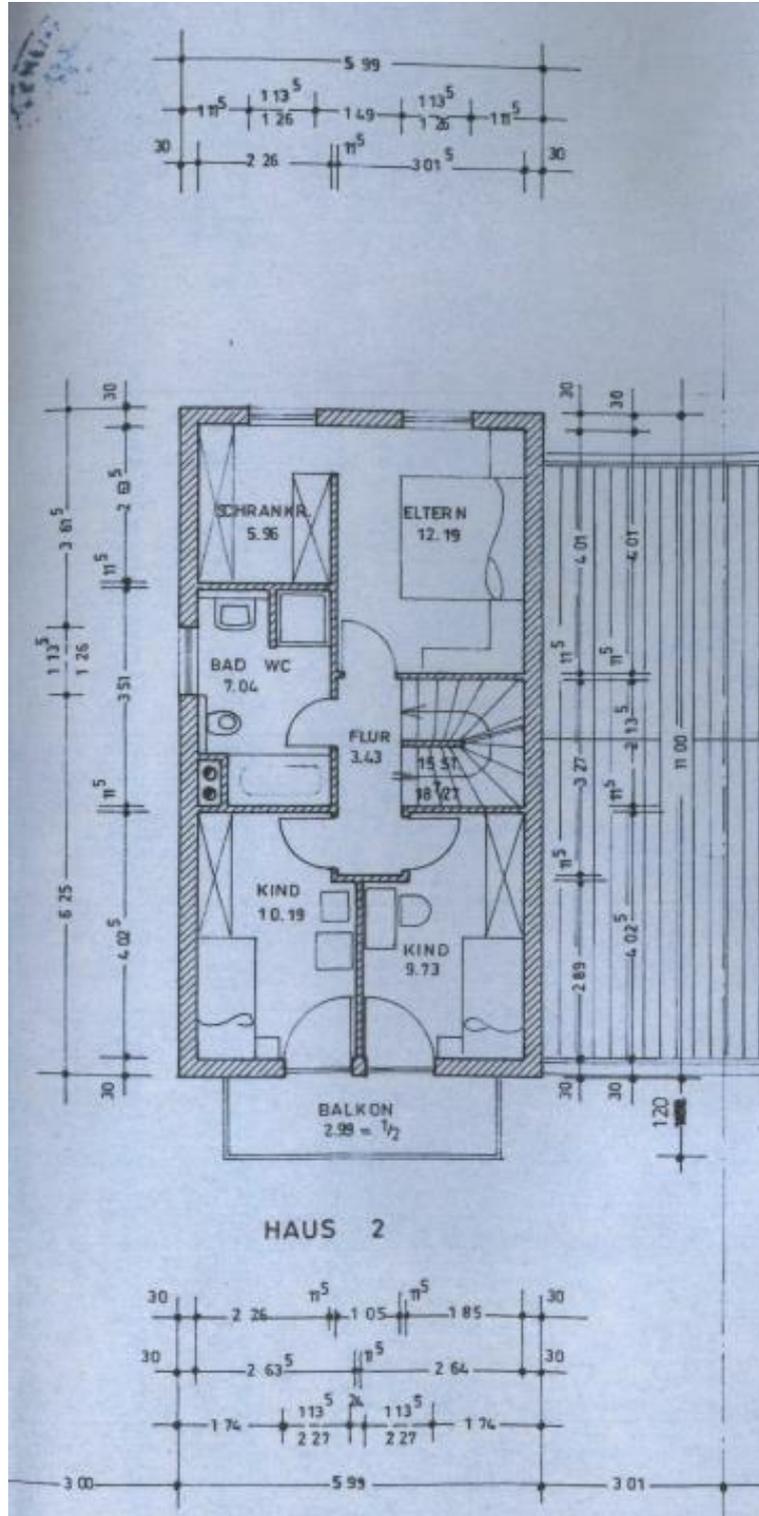


Peter Roßbach



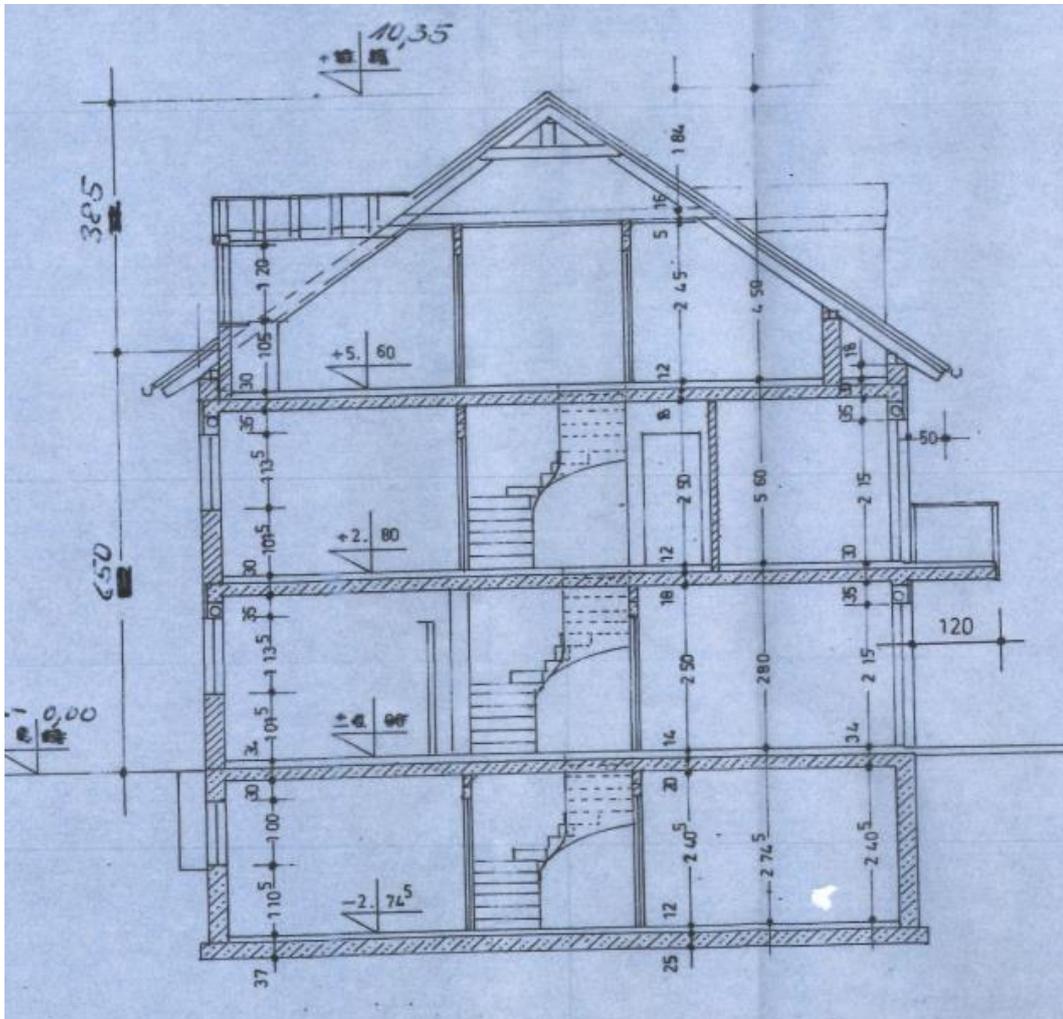


Anlage 1/3: Grundriss des Obergeschosses aus dem Eingabeplan, ohne Maßstab

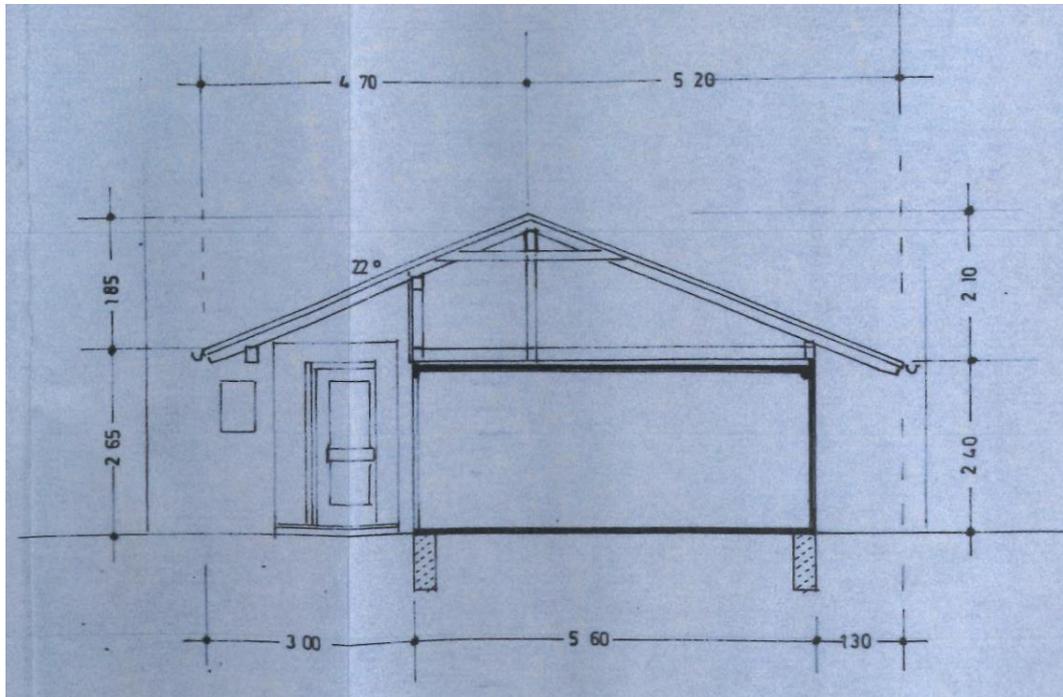




Anlage 1/5: Schnitt des Kettenhauses aus dem Eingabeplan ohne Maßstab



**Anlage 1/6: Schnitt des Garagengebäudes aus dem Eingabeplan, ohne Maßstab**



**Anlage 1/7: Wohnflächenberechnung****Wohnflächenberechnung***nach WoFlV (2003)*

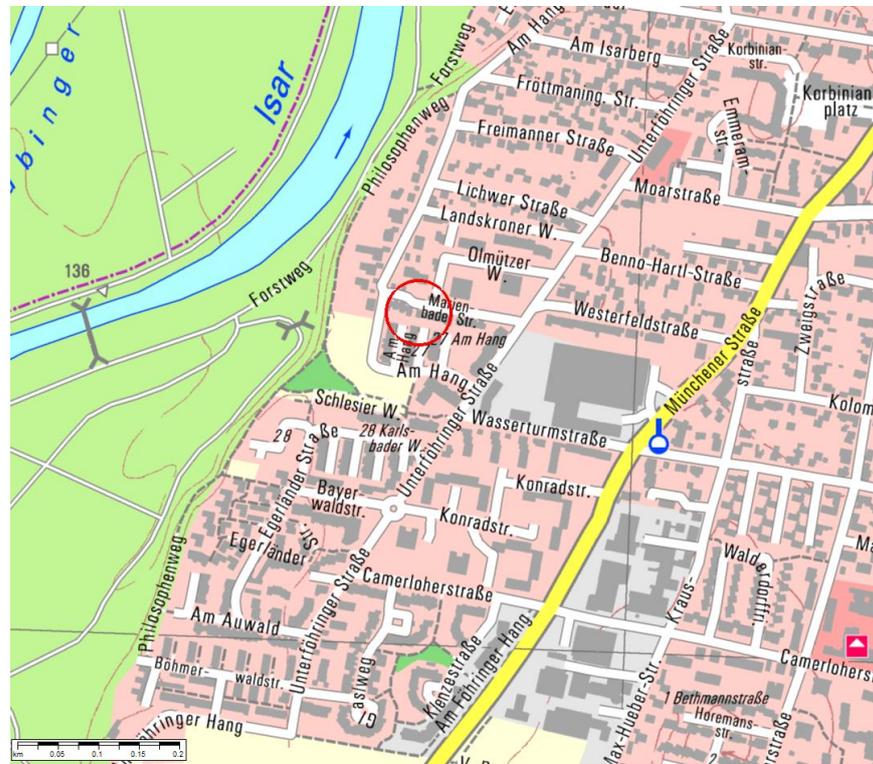
<b>Lage</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Wohnfläche</b>
EG	Essküche	14,02 m <sup>2</sup>
	Windfang	2,98 m <sup>2</sup>
	WC	1,47 m <sup>2</sup>
	Diele	3,61 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	1,24 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	25,10 m <sup>2</sup>
OG	Schrankraum	5,96 m <sup>2</sup>
	Elternzimmer	12,19 m <sup>2</sup>
	Badezimmer/WC	7,04 m <sup>2</sup>
	Flur	3,43 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer	9,73 m <sup>2</sup>
DG	Kinderzimmer	10,19 m <sup>2</sup>
	Atelier	32,59 m <sup>2</sup>
	Flur	2,42 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme:	131,97 m <sup>2</sup>
	abzgl. 3% Putz:	-3,96 m <sup>2</sup>
EG	Terrasse überdeckt (zu 1/2)	2,99 m <sup>2</sup>
OG	Balkon (zu 1/2)	2,99 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche, insgesamt:</b>		<b>133,99 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche, rd.:** **134 m<sup>2</sup>**

**Anlage 2/1: Übersichts- und Straßenkarte**

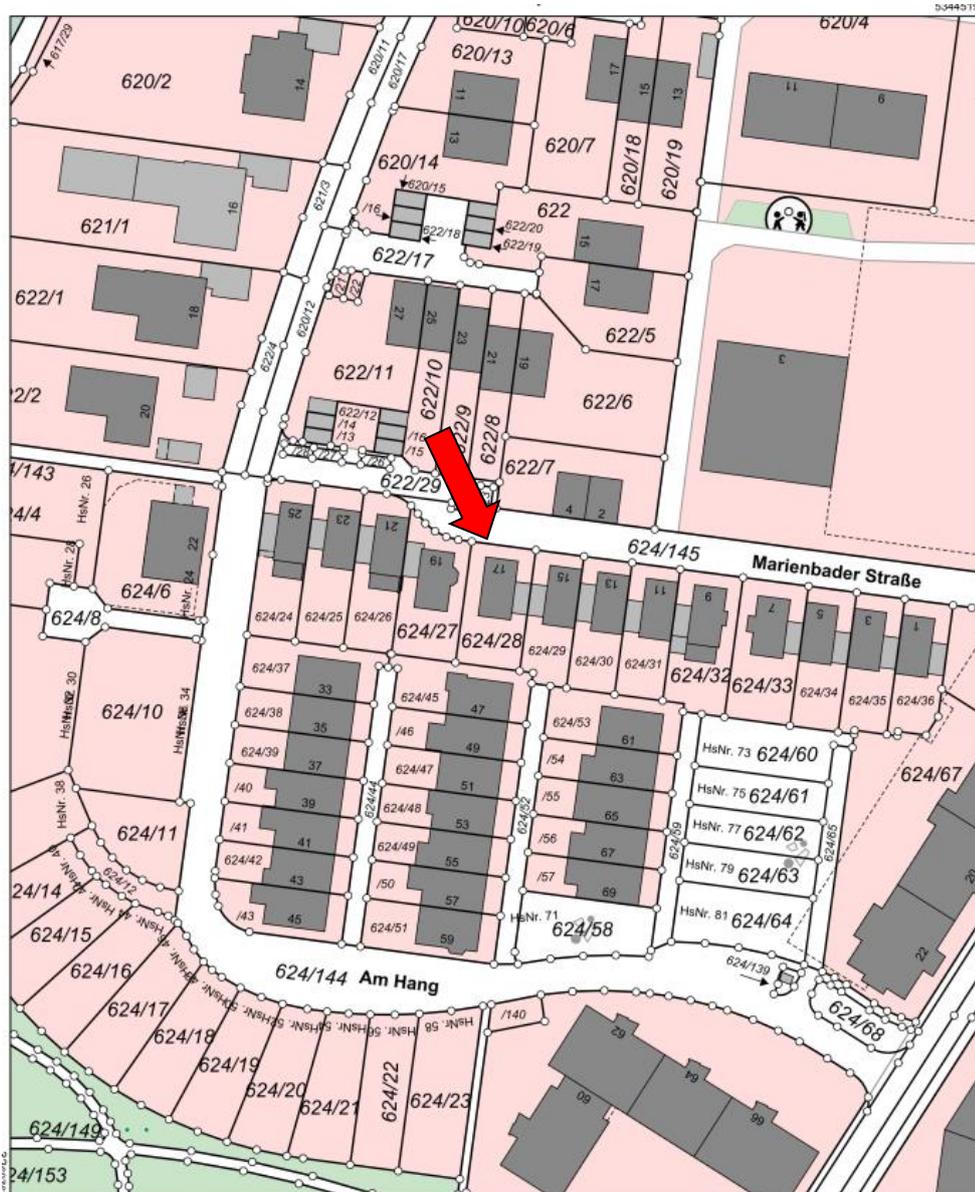


**Ausschnitt aus der Übersichtskarte, Maßstab siehe Maßstab**



**Ausschnitt aus der Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstab**

**Anlage 2/2: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab**



**Anlage 3: Bilddokumentation zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung**



**Außenansicht von Nordosten**



**Außenansicht von Nordwesten**



**Außenansicht der Garage von Norden**