

Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren
Aktenzeichen: 1510 K 344/23



Wohnhaus mit Doppelgarage

Riedlstraße 7, 82216 Maisach

Gemarkung: Maisach Flurstück: 8/7

Gutachtennummer: GA240206
Ausgefertigt am: 28.06.2025

Verkehrswert

€ 530.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungstichtag

17. Oktober 2024

Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

Grundstücksangaben

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	8/7	Riedlstr. 7, Gebäude- und Freifläche	560 m ²

Objektbeschreibung

Bewertungsgegenstand ist das Grundstück der Gemarkung Maisach, Flurstück Nr. 8/7, mit einer Fläche gemäß Grundbuchblattabschrift von 560 m². Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und Garagen bebaut. Die äußerliche Erscheinung des Wohngebäudes lässt auf ein Zweifamilienhaus schließen, dessen Errichtung vermutlich in zwei Bauphasen erfolgte, und zwar in den 1950er und den 1970er Jahren. Aufgrund der Tatsache, dass sowohl bei der Gemeinde Maisach als auch beim zuständigen Landratsamt keine Bauakte vorliegt, können keine gesicherten Angaben gemacht werden.

An der rückwärtigen Grundstücksgrenze befindet sich eine Doppelgarage mit Abstellraum und ein Holzschuppen. Das

	Wohngebäude ist nach dem äußeren Anschein unterkellert und verfügt über ein Erd- und ein Dachgeschoss. Das Grundstück ist von der Straße aus nach Süden orientiert. Bei Wertermittlung wurde vom Abbruch der auf dem Grundstück befindlichen Bauwerke ausgegangen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans¹ und im Umgriff eines Bodendenkmals.²
Besichtigung	Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 17. Oktober 2024 statt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen.
Lage	Das Bewertungsgrundstück liegt in der Gemeinde Maisach, etwa 100 Meter südwestlich vom Gemeindezentrum Maisach mit Sitz des Rathauses entfernt. Verkehrsgünstig liegt Maisach zwischen den Autobahnen A 96 und A 8, sowie an der B 471. Der nächstgelegene S-Bahnbahnhof befindet sich circa 550 Meter südlich des Bewertungsobjekts an der S-Bahn- und Bus-Station Maisach. Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist durch Läden und Geschäfte der unterschiedlichsten Branchen, im fahrradläufigen Umfeld, gesichert.
Bebauungsmöglichkeit	Das Grundstück weist eine Größe von 560 m² auf. Der Bebauungsplan sieht eine Grundfläche ohne die Flächen nach § 19 (4) BauNVO von 140 m² vor. Die Grundfläche darf für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der Abstandsflächen könnte auf dem Bewertungsgrundstück ein freistehender Baukörper in zweigeschossiger Bauweise mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss, welches aber kein Vollgeschoss sein darf, erstellt werden. Die zulässige Wandhöhe ist mit 6,5 m sowie die Dachform mit Satteldach festgesetzt.
Grundstücksnutzungsmöglichkeit	Das Baugrundstück mit 560 m² ist nahezu als Rechteck geschnitten und weist für diese Grundstücksgröße eine ausreichende Breite und Tiefe auf. Die Topografie ist eben. Die zu realisierende wertrelevante Geschossfläche ermöglicht unter Berücksichtigung der Abstandsflächen und der Festsetzungen im Bebauungsplan, die Bebauung mit einem Wohngebäude. Da Baugrenzen, Firstrichtung, Dachform und Dachneigung im Bebauungsplan festgesetzt sind, führt dies grundsätzlich zu Einschränkungen in der Flexibilität und bei der Gestaltungsfreiheit. Die zu realisierende wertrelevante Geschossfläche ermöglicht unter Berücksichtigung

¹ Vgl. Gutachten Nr. 240206 / Punkt 4.6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

² Vgl. Gutachten Nr. 240206 / Punkt 4.8 Denkmalschutz

Nutzer / Mietverhältnis

der Abstandsflächen die Bebauung mit einem Doppelhaus oder einer kleinen individuellen Eigentumswohnanlage mit maximal zwei Vollgeschossen.

Sonstiges / Grundbuch

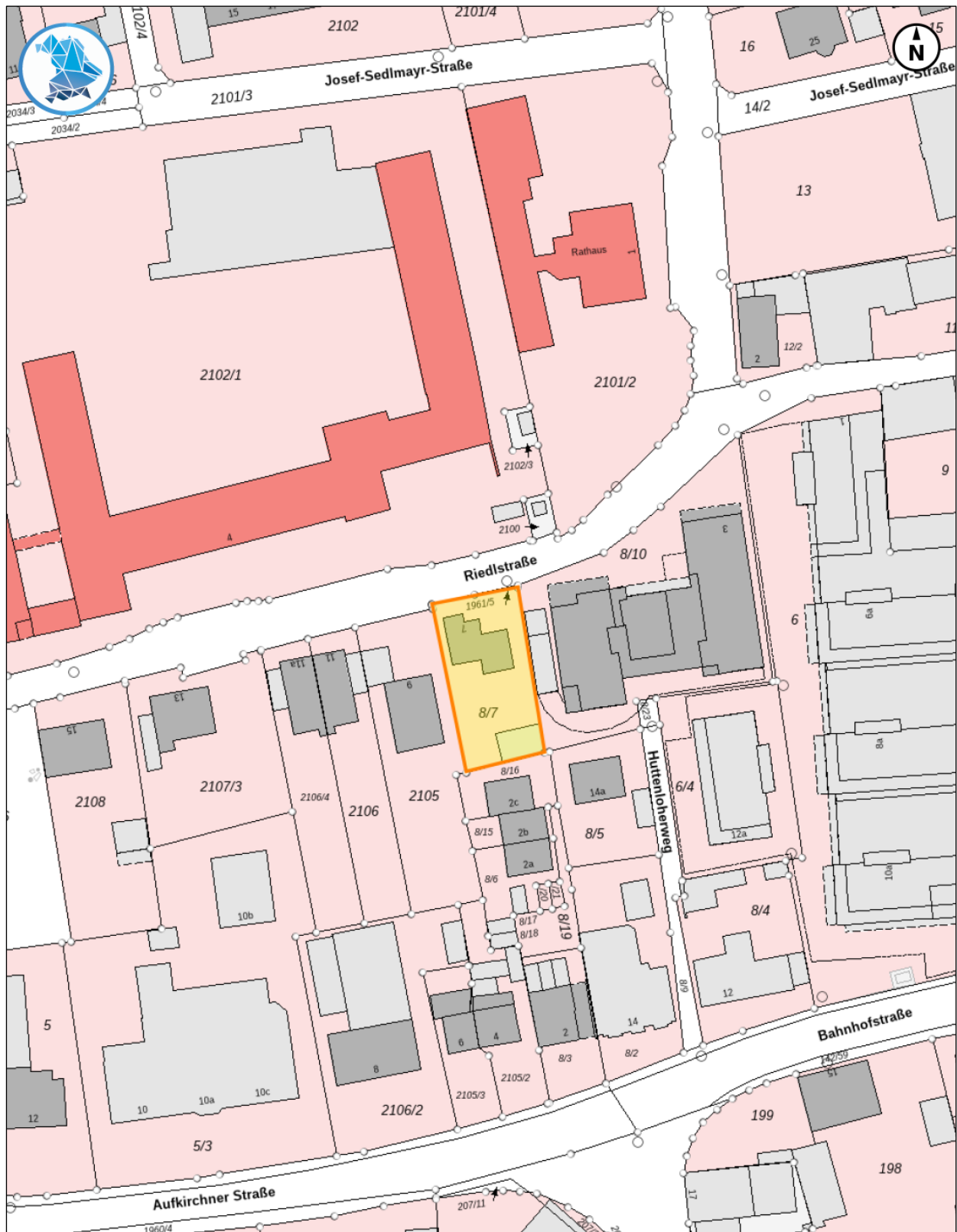
Ob Mietverhältnisse bestehen, konnte vom Unterzeichner nicht in Erfahrung gebracht werden. Die Garagenvorplätze dienen dem Abstellen von drei abgemeldeten Fahrzeugen. Ein Blick durch das Terrassenfenster auf der Rückseite des Gebäudes lässt darauf schließen, dass zumindest der linke Teile des Wohngebäudes unbewohnt ist.

In Abteilung II ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Bilddokumentation



Flurkarte³



³ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:1.000 (nicht maßstabsgetreu)

Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 1252

