

EXPOSEE über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks Flurstück Nr. 257/69,
Gemarkung Grünwald, Roßkopfstraße 3, 82031 Grünwald

Erstellt am 16.03.2023, 14.540 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 16.03.2023

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 22.09.2022
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 03.11.2022

2. Wertermittlungsstichtag: 16.03.2023; Qualitätsstichtag 03.11.2022

3. Daten:

- Flurstück Nr. 257/69, Gemarkung Grünwald
- Grundbuch: Amtsgericht München von Grünwald, Blatt 8642
- Grundstücksgröße: 930 m², Geländeoberfläche eben
- Eintragungen Abt. II Grundbuch: Nießbrauch (löschungsfähig), Nießbrauch am 3/5-Anteil (Werteinfluss 350.000 €), Auflassungsvormerkung (kein Werteinfluss ermittelbar), Zwangsversteigerungsvermerk (kein Werteinfluss)
- Bebauung: Einfamilienhaus, E+D, unterkellert, Garage mit Geräteraum
- Baujahr ca. 1959, Wintergarten ca. 1991
- Wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ_{realisiert}: 0,21, WGFZ_{realisierbar}: 0,30
- Bruttorauminhalt (BRI): 972,58 m³
- Wohnfläche (WoFIV 2004): 135,84 m²
- Nutzungsfläche (NUF): 73,34 m²

4. Ort:

82031 Grünwald, Gemeinde, Landkreis München, 11.300 Einwohner, Anbindung über MVV (Bus, Tram), S-Bahn in Pullach, Staatsstraßen 2072 München-Bad-Tölz, St 2572 Höllriegelskreuth, M 11 Oberhaching, gehobene Sozialstruktur

5. Lage:

Südöstlich Ortszentrum, südlich Oberhachinger und östlich Tölzer Straße, Tram-Station in 1,7 km, Bushalt in 250 m, Ortszentrum 1,4 km, Stadtzentrum München 15 km; Infrastruktur gut; keine Immissionen, innerörtlich gute Wohnlage, Hauptorientierung Norden

6. Planungsrecht:

Bebauungsplan, reines Wohngebiet, Baugrenzen, GFZ_{BauNVO} max. 0,26, GRZ 0,20, max. 2 Vollgeschoße, Wandhöhe max. 4,75 m, max. 2 Wohnungen je Gebäude, Mindestgrundstücksgröße 800 m²;

7. Nutzung:

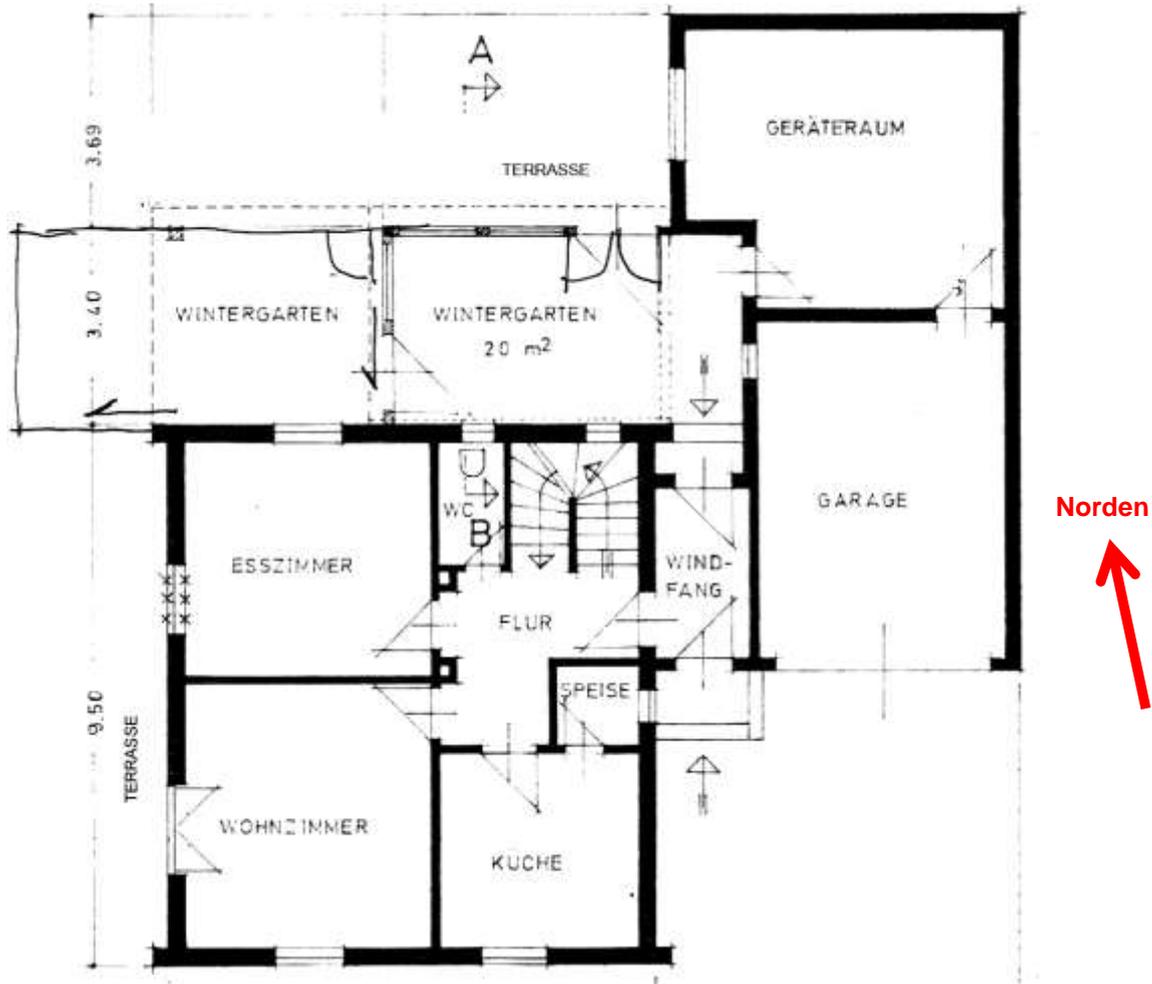
Nach Angabe kein Mietverhältnis, Leerstand;

8. Beschreibung Sondereigentum:

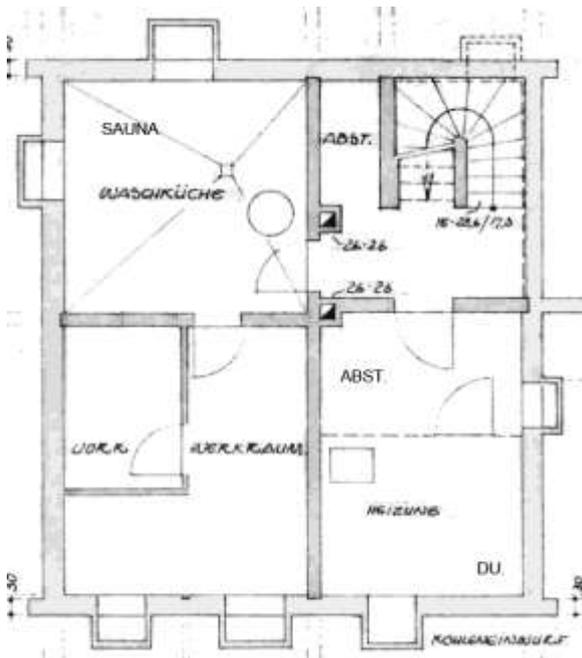
Baujahrestypisches Einfamilienhaus, Formensprache durchschnittlich, Satteldach, EG Windfang, Flur mit Treppe, Küche mit Speis, Wohnzimmer, Esszimmer, zweiteiliger Wintergarten nordorientiert, DG 2 Zimmer, Bad/WC, Speicher im Dachspitz, KG Waschkeller mit Sauna, Werkstatt, Abstellraum, Heizungsraum mit Duschbereich, Garage (Überbreite rd. 4,70 m), Geräteraum;
Konventionelle Massivbauweise, Mauerwerk verputzt, Gründung/Geschoßdecken Beton, Holzdachstuhl, Wärmedämmung nicht bekannt, Treppe ab EG Holz, Fenster Holz, Wärmedämmverglasung, Böden Parkett, Naturstein, Lino- leum, Keramik, Decken Putz, tlw. Holz, Tapeten, Wände Tapeten, Putz, gestrichen, Fliesen, Türen furniert, Holz- zargen, Sanitärräume (baujahrestypisch): Einbauwanne/-Duschwanne, Stand-WC, Druckspülung, KG WM-Anschluss, Ausstattungsstandard insgesamt „durchschnittlich“, nicht mehr zeitgemäß, Gas-Brennwert-Zentralheizung (2017); Zustand: durchschnittlich gepflegt, tlw. Modernisierungen (Dachdeckung, Heizung, Fenster), erhöhte Instandhal- tungsrückstände und Schönheitsreparaturbedarf; energetischer Zustand unterdurchschnittlich;
Örtliche Nachfrage nach Einfamilienhäusern hinreichend, jedoch wegen gestiegener Finanzierungszinsen reduziert, Vermarktung über dem reinen Bodenwert nicht möglich, baulichen Anlagen ist kein Wert mehr beizumessen, gute Vermarktungsfähigkeit als Liquidationsobjekt;

9. Verkehrswert (Marktwert) unbelastet: 2.460.000 €

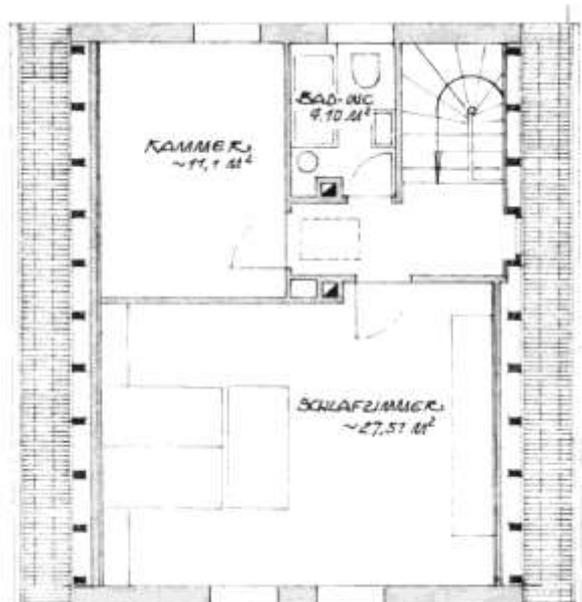
10. Anlagen



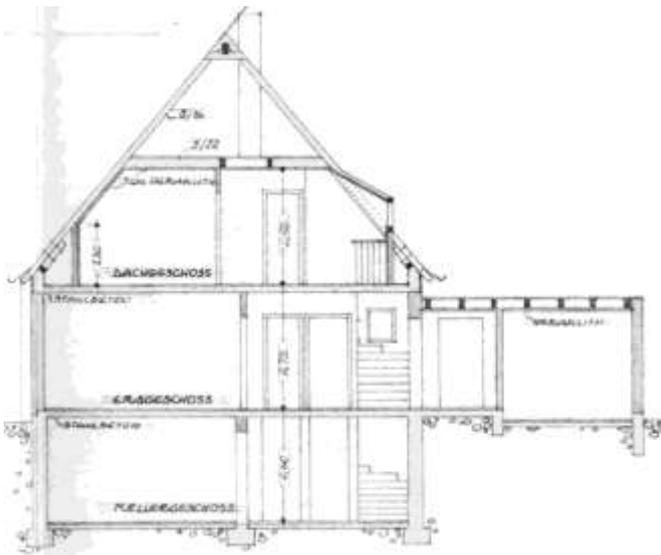
Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Dachgeschoß



Querschnitt



Lageplan Kartengrundlage / Geobasisdaten:

© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordwesten



Speicher



Zimmer DG Süd



Bad/WC DG



WC EG



Treppe DG



Küche EG



Wintergarten westlich



Wintergarten östlich



Geräteraum



Werkstatt KG



Waschkeller/Sauna



Dusche KG Heizraum