



Sachverständigenbüro Bär

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

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung

bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten für Grundstücke u. Gebäude

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäftszeichen: 1514 K 207/19

Objekt:	Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage (Kettenhaus), Ringstraße 31, 85764 Oberschleißheim, Fl.-Nr. 46/9, Gemarkung Oberschleißheim
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	28.07.2022, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	1.311.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Hinweis:	Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!
Grundbuchdaten:	AG München, Grundbuch von Oberschleißheim, Blatt 3162 Fl.-Nr. 46/9, Ringstraße 31, Wohnhaus, Hofraum, Garten, Lärmschutzwall zu 502 m ² ;
Nutzungssituation:	Das Bewertungsobjekt wird durch die Eigentümer eigengenutzt.
Lage:	Das Bewertungsobjekt ist in der Ringstraße gelegen. Die Ringstraße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist auf Längsparkstreifen bzw. am Straßenrand möglich. Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. Weiter sind in der näheren Umgebung auch mehrgeschossige Gebäude mit ca. 4 Vollgeschossen gegeben. Rückwärtig grenzt ein Erdwall an, mit einer Schallschutzmauer (soweit ersichtlich Holzkonstruktion), dahinter ist die Dachauer Straße (B471) gegeben. Die Haltestelle St.-Margar.-Straße ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 200 Meter gelegen. Hier verkehren die Buslinien 291 und 292, mit welchen beispielsweise der Bahnhof Oberschleißheim in einer Fahrzeit von ca. 3-4 Minuten angefahren werden kann. Fußläufig ist der Bahnhof Oberschleißheim in einer Entfernung von ca. 1,3 km gelegen. Hier besteht Anschluss an die S-Bahnlinie S1, mit welcher in einer Fahrzeit von ca. 22 Minuten der Hauptbahnhof von München zu erreichen ist.
Immissionen:	Beim Ortstermin wurden eingangsseitig keine relevanten Immissionen festgestellt. Rückwärtig grenzt das Bewertungsobjekt an die Bundesstraße B471 an, wodurch Lärmimmissionen trotz des vorhandenen Erdwalls (Lärmschutz) nicht ausgeschlossen werden können.
Erschließung:	Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück erfolgt über die Ringstraße. Das Objekt verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und vermutlich Gas. 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. Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.
Baurecht:	Das Grundstück Fl.-Nr. 46/9, Gemarkung Oberschleißheim, ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage (Kettenhaus) bebaut. Der Baukörper ist als Grenzbau zu den Fl.-Nrn. 46/8 und 51/63, Gemarkung Oberschleißheim, errichtet und grenzt an die sich dort befindlichen Baukörper an. Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauungen genehmigt sind und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren. Nach Auskunft der Gemeinde Oberschleißheim liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Nördl. der B471 zwischen Margarethenstraße als Ostgrenze und Gänsbach als Westgrenze“, Satzungsbeschluss am 18.06.1979. Des Weiteren liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ertlgebiet“, 4. Änderung, Satzungsbeschluss am 18.01.2000. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit



Sachverständigenbüro Bär

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

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung

bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten für Grundstücke u. Gebäude

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

	Reihenbungalows mit versetzten Pultdächern 20° bis 28°, maximal zwei Vollgeschossen, Garagen im Haus, zu entnehmen. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Baugrenzen sind ersichtlich. Es sind nur Hausgruppen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Gebäude und Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig bis zu der Länge, die durch die eingetragenen Baugrenzen bestimmt ist (besondere Bauweise). Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet.
Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 46/9, Gemarkung Oberschleißheim, ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage (Kettenhaus) bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, einen Speicher und ist unterkellert. Das Anwesen verfügt über eine Wohneinheit. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 1979/80.

Gebäudebeschreibung:

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1979/80;
Größe:	ca. 161 m ² Wohnfläche;
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist gemäß dem vorliegenden Plan unterkellert; Die Fassade verfügt über einen Reibputz, zudem sind Flächen der Fassade mit Holz verkleidet; der Sockel ist glatt verputzt und gestrichen; Tragende Mauerwerkswände, Massivdecken; Soweit ersichtlich Pultdach bzw. Satteldach; zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Dacheindeckung mit Betondachsteinen; Schneefanggitter; Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer; Vermutlich Massivdecken;
Ausbau:	Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da das Wohnhaus nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen. Massive Innenwände, verputzt und gestrichen oder Vergleichbares; Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); die Fenster stammen vermutlich aus dem Baujahr; Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; Gestrichene Holztüren und gestrichene Holzzargen mit durchschnittlichen Drückergarnituren; Fliesenbelag, Parkettboden, Laminatboden oder Vergleichbares; Decken verputzt und gestrichen; Massive Treppenläufe mit Fliesenbelag oder Holztreppen oder Vergleichbares; Gemäß dem vorliegenden Plan wird ein Gäste-WC im EG mit WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, gefliestem Boden, gefliesten Wänden unterstellt; Gemäß dem vorliegenden Plan wird ein Bad im OG mit Badewanne und Waschbecken, gefliestem Boden und gefliesten Wänden unterstellt; Weiter wird gemäß dem vorliegenden Plan ein Duschbad im OG mit WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche, gefliestem Boden, gefliesten Wänden unterstellt; Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroinstallation, abgesichert über Schaltautomaten; Sicherungskasten unter Putz; Zentrale Beheizung, zentrale Warmwassererzeugung werden unterstellt; nach Auskunft des Kaminkehrers Gaszentralheizung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen oder Vergleichbares; Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über einen mit Betonsteinpflaster befestigten kurzen Weg und weiter über fünf Stufen und das Eingangspodest; die Treppenstufen sowie das Eingangspodest sind gefliest, zudem ist hier eine Überdachung, bestehend aus einer Holzkonstruktion mit einer Dachaußenhaut aus Betondachsteinen, gegeben; vom Podest aus ist die Hauseingangstüre zu begehen; die Hauseingangstüre ist in ein Holzelement integriert mit Hauseingangstüre sowie zwei feststehenden Elementen aus Holz mit Isolier-



Sachverständigenbüro Bär

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

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung

bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten für Grundstücke u. Gebäude

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

	<p>glaseinsatz; die Hauseingangstüre verfügt über eine Drückergarnitur mit Zylinder- schloss; links der Hauseingangstüre sind zwei Klingeltaster und eine Gegen- sprechanlage sowie ein Aufputzbriefkasten gegeben; zudem sind im Eingangs- bereich Außenleuchten vorhanden;</p> <p>Der Speicher ist gemäß vorliegendem Plan nicht ausgebaut; eine Nutzung als Abstellfläche wird unterstellt;</p> <p>Das Gebäude ist gemäß den vorliegenden Plänen unterkellert; Wände verputzt und gestrichen; durchschnittliche Elektroausstattung unter Putz; Boden mit Fliesenbelag oder Vergleichbarem; Kellerfenster einfach- bzw. doppelverglast mit Mäusefanggitter zu Kellerlichtschächten;</p> <p>Gemäß den vorliegenden Plänen ist im OG ein Balkon vorhanden; massive Beton- platte mit einem Fliesenbelag oder Vergleichbarem; Metallgeländer;</p>
Energieausweis/ energetischer Zustand:	<p>Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.</p> <p>Soweit ersichtlich entspricht der energetische Zustand der Baujahresklasse.</p> <p>Gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung wurden keine verbessernden Maßnahmen festgestellt.</p>
Außenanlagen:	<p>Der Vorgarten verfügt über ein Pflanzbeet mit Sträuchern. Zudem ist die Zuwe- gung zur Hauseingangstüre bzw. zur Garage mit Betonsteinpflaster befestigt. Im Bereich des Zugangs zur Hauseingangstüre ist eine Betonmüllbox aufgestellt. Der Vorgarten ist nicht eingefriedet.</p> <p>Der rückwärtige Gartenbereich und die Rückfassade waren nicht einsehbar. Für den Gartenbereich werden eine Rasenfläche, Pflanzbeete, Bäume bzw. Sträucher unterstellt. Zudem wird eine mit Betonsteingartenplatten oder Vergleichbarem befestigte Terrasse unterstellt. Die Terrasse ist vermutlich mit einer Pergola (Metallkonstruktion oder Vergleichbares) überdacht. Es wird weiter davon ausge- gangen, dass der rückwärtige Gartenbereich eingefriedet ist.</p>
Garage:	<p>In das Wohnhaus ist eine Garage integriert. Die Zufahrt erfolgt von der angrenzen- den öffentlichen Verkehrsfläche über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche auf dem Grundstück, welche eine flache Rampe darstellt. Bei der Zufahrt zur Garage ist ein Schwingtor vorhanden, welches holzverkleidet ist. Der Metall- rahmen des Schwingtores ist im Fußbereich auf einer Seite durchgerostet. Für die Garage werden im Inneren ein Betonboden sowie verputzte und gestrichene Wände, Stromanschluss und Lichtanschluss unterstellt. Die Zufahrt zur Garage wird als gut beurteilt.</p>
Bauzustand:	<ul style="list-style-type: none"> - Das Wohnhaus macht gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung einen durchschnittlichen Eindruck. Relevante Schäden wurden nicht festgestellt. - Der Metallrahmen des Garagentors ist im Wandfußbereich auf einer Seite augenscheinlich durchgerostet. - Teilweise wächst im Bereich des Hauseinganges bzw. der Zufahrt zur Garage Unkraut aus den Fugen des Pflasters.



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwest



Hauseingang



Sachverständigenbüro Bär

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

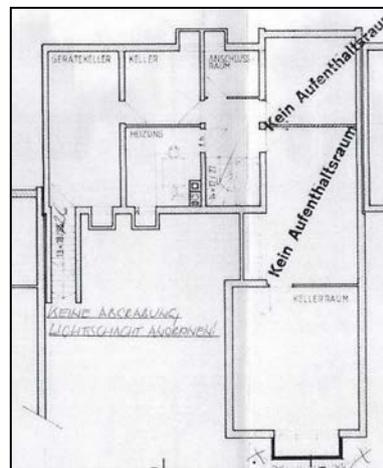
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten für Grundstücke u. Gebäude
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79



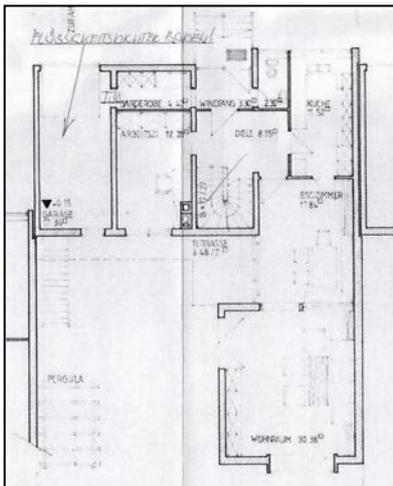
Zufahrt zur Garage



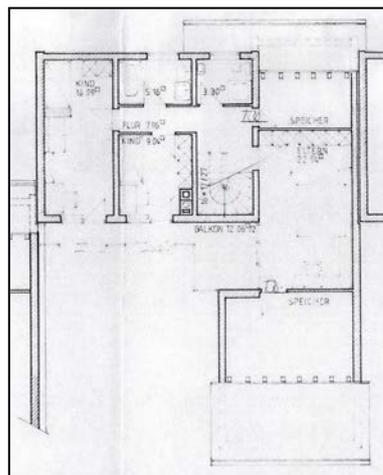
Lageplan



KG – ohne Maßstab



EG – ohne Maßstab



OG – ohne Maßstab

Hinweis: Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Für die Informationen des Exposé wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.