



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 277/23

Objekt:	1/2 Anteil an 1/2 MEA an Fl.-Nr. 599/1, Gemarkung Solln, Einfamilienwohnhaus, gem. Aufteilungsplan Nr. 2, samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilfläche „grün eingezeichnet“, Sambergerstraße 19a, 81477 München, Achtung: Es liegt eine Teilung nach WEG vor!
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	06.03.2024, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	1.068.000,00 € für 1/2 Anteil (miet-/lastenfreier Zustand)
Hinweis:	Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!
Grundbuchdaten:	<u>AG München, Grundbuch von Solln, Blatt 18721</u> 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 599/1, Sambergerstraße 19, 19a, Gebäude- und Freifläche zu 803 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Einfamilienhauses im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2; Sondernutzungsrechte sind vereinbart;
Nutzungssituation:	Das Wohnhaus wird, soweit bekannt, durch die Eigentümer eigengenutzt.
Hausverwaltung/ Wohngeld:	Soweit bekannt, ist kein Hausverwalter bestellt. Es wird unterstellt, dass das Anwesen durch die Eigentümer verwaltet wird. Es wird weiter unterstellt, dass keine Rücklagen, keine Hausgeldabrechnungen und keine Eigentümerversammlungsprotokolle bestehen.
Lage:	Das Bewertungsgrundstück ist in der Sambergerstraße gelegen. Die Sambergerstraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist einseitig am Straßenrand möglich. Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen, teils ausgebauten Dachgeschossen. Weiter ist in der nahen Nachbarschaft ein Schulgebäude mit drei Vollgeschossen und Flachdach gegeben. Die Haltestelle Eberlestraße ist in einer Entfernung von ca. 150 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehrt die Buslinie 134, mit welcher beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 6 Minuten die Haltestelle Solln anfahrbar ist. Hier besteht die Möglichkeit mit der S-Bahnlinie S7 in einer weiteren Fahrzeit von ca. 14 Minuten den Hauptbahnhof von München zu erreichen. Weiter ist mit der Buslinie 134 in einer Fahrzeit von ca. 11 Minuten die Haltestelle Fürstenried West anfahrbar. Hier besteht Anschluss an die U-Bahnlinie U3, mit welcher in einer weiteren Fahrzeit von ca. 18 Minuten das Zentrum von München (Marienplatz) anfahrbar ist. Hier besteht die Möglichkeit mit diversen S-Bahnlinien den Hauptbahnhof von München zu erreichen.
Immissionen:	Beim Ortstermin wurden keine relevanten Immissionen festgestellt. Durch die nahegelegene Grundschule ist in der Anliegerstraße zu gewissen Zeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch das Bringen und Abholen der Kinder gegeben.
Erschließung:	Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Sambergerstraße gesichert. Das Grundstück Fl.-Nr. 599/1 verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas. Die Entsorgung erfolgt über 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



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.

	usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.
Baurecht:	Das Grundstück Fl.-Nr. 599/1 der Gemarkung Solln ist mit zwei Einfamilienwohnhäusern bebaut. Gemäß den vorliegenden Informationen wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren. Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71d. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, Dachgeschossausbau zulässig, GRZ 0,3, GFZ 0,55 zu entnehmen. Baugrenzen und Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinien sind gegeben. Es handelt sich um Reines Wohngebiet (WR 1a).
Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 599/1 der Gemarkung Solln ist mit zwei Einfamilienwohnhäusern bebaut. Das zu bewertende Einfamilienwohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss, und ein Kellergeschoss. Der Baukörper verfügt über zwei Vollgeschosse. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 2010. Die Nutzung ist Wohnen.

Gebäudebeschreibung:

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 2010;
Veränderungen:	Keine wesentlichen Veränderungen;
Größe:	Wohnfläche ca. 197 m ² im EG, OG, DG;
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente/Gründung aus Beton oder Vergleichbares; das Gebäude ist unterkellert; Die Fassade ist verputzt und gestrichen; an der Fassade sind Verzierungen insbesondere im Bereich der Fensterlaibungen sowie im Bereich der Decke über OG; an der Fassade sind im OG diverse Außenleuchten angebracht; Tragende Mauerwerkswände; Massivdecken; Mansardwalmdach, Dacheindeckung mit Betonsteindachplatten; Teile der Dachfläche verfügen über eine Schneesicherungsicherung mittels Haken; es sind Dachgauben vorhanden, diese verfügen an der Front und seitlich über eine verputzte Außenwand, Dach als flachgeneigtes Satteldach ebenfalls mit Betonsteindachplatten gedeckt; Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer; 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; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Soweit einsehbar sind keine Rollos vorhanden; Es werden furnierte oder lackierte Türblätter aus Holz mit Holzzargen und durchschnittlichen Drückergarnituren unterstellt; Parkettboden, Fliesenbelag oder Vergleichbares; Decken glatt verputzt und gestrichen; Massive Treppenläufe mit Fliesenbelag oder Natursteinbelag, Metallgeländer; Die Sanitärausstattung wird, wie im Plan dargestellt, in guter Ausstattung entsprechend dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterstellt; Durchschnittliche bis gute Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten und FI-Schalter; Fußbodenheizung bzw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen; zentrale Warmwassererzeugung; gemäß dem vorliegenden Aufteilungsplan ist eine Gaszentralheizung vorhanden;



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.

	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über die mit Betonsteinpflaster befestigte Wegefläche des Gemeinschaftseigentums und weiter über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Wegefläche im Bereich des Sondernutzungsrechtes zu dem zu bewertenden Wohnhaus; der Eingangsbereich war nicht einsehbar; es wird ein Eingangselement als Kunststoffelement oder Metallelement mit Zugangstüre mit Drückergarnitur (Mehrfachverriegelung) unterstellt, der Eingangsbereich ist durch ein Vordach mit zwei quadratischen Säulen überdacht; Der Keller verfügt über verputzte und gestrichene Wände, verputzte und gestrichene Decke; Elektroausstattung unter Putz; Kellerfenster zu Lichtschächten als Kunststofffenster mit Isolierverglasung oder Vergleichbarem; Boden gefliest oder Vergleichbares; Massive Balkonplatte und massives Balkongeländer;
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Für das Anwesen liegt kein Energieausweis vor. Der energetische Zustand entspricht, soweit einsehbar, der Baujahresklasse.
Außenanlagen/ SNR Grundstücksfläche:	Auf dem Grundstück ist eine gemeinschaftliche Wegefläche vorhanden, diese ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Das Grundstück ist zur Straße hin mittels einer Mauer eingefriedet. Im Zugangsbereich sind ein Gartentürchen aus Stahl sowie ein doppelflügeliges, elektrisch betriebenes Tor bei der Zufahrt zum Grundstück gegeben. In dem Pfosten neben dem Gartentürchen sind zwei Klingeltableaus mit Gegensprechanlage und Videoauge gegeben. Weiter sind in dem anderen Pfosten zwei Briefkästen vorhanden. Im Bereich des Sondernutzungsrechtes zur Einheit gemäß Aufteilungsplan Nr. 2 sind ebenfalls Grundstücksflächen mit Betonsteinpflaster befestigt, diese dienen als Zuwegung zur Hauseingangstüre bzw. als Kfz-Stellplatzfläche. Weiter wird für den Grundstücksbereich des Sondernutzungsrechtes zur Einheit Nr. 2 unterstellt, dass Rasenflächen, Sträucher, Pflanzbereiche sowie eine Hecke vorhanden sind. Es ist vermutlich ein Unterstand für Mülltonnen oder dergleichen vorhanden. Als Einfriedung zur nördlich gelegenen Fl.-Nr. 599/9 ist ein teilweise eine massive Wand vorhanden.
Bauzustand:	- Es liegen keine Kenntnisse über Schäden bzw. Mängel vor. - Bei der Einfriedung zur Straße hin, d.h. bei der hier vorhandenen Wand, sind im Wandfußbereich Farbabplatzungen, vermutlich auf Grund von Feuchtigkeit, gegeben.



Ansicht von Westen



Ansicht von Südost



Zufahrt zum rückwärtigen
Sondereigentum Nr. 2

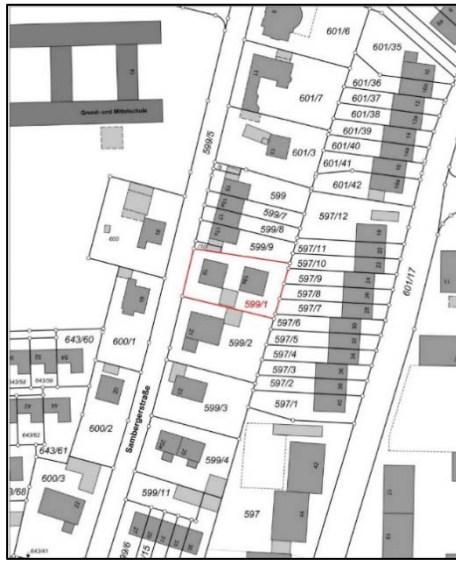


Sachverständigenbüro Bär

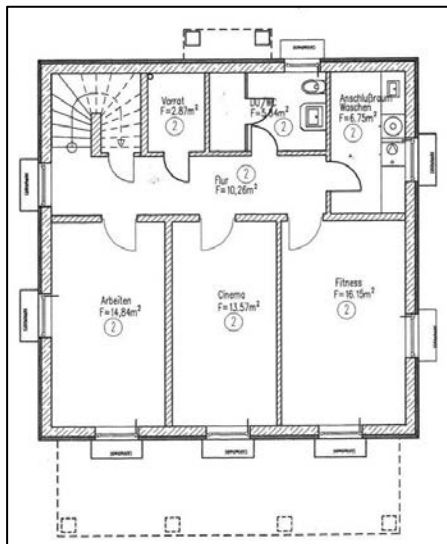
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

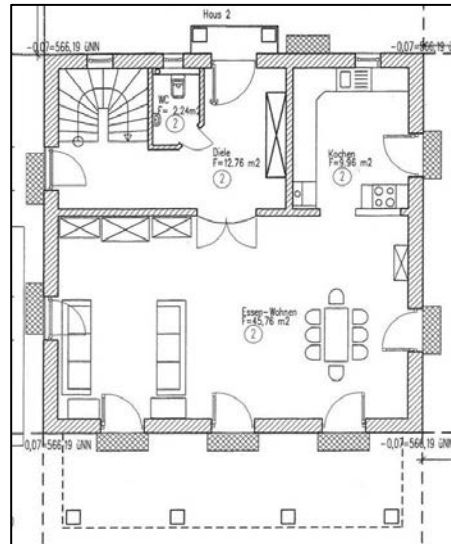
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



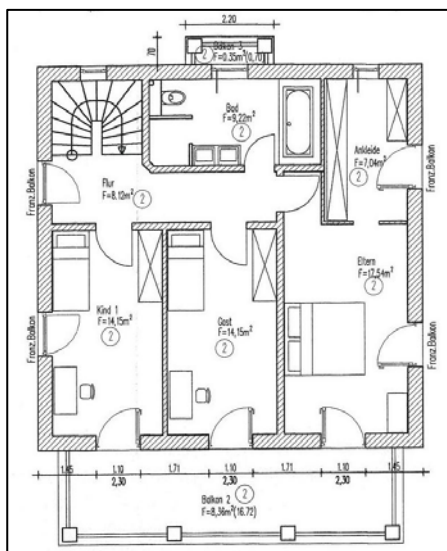
Lageplan



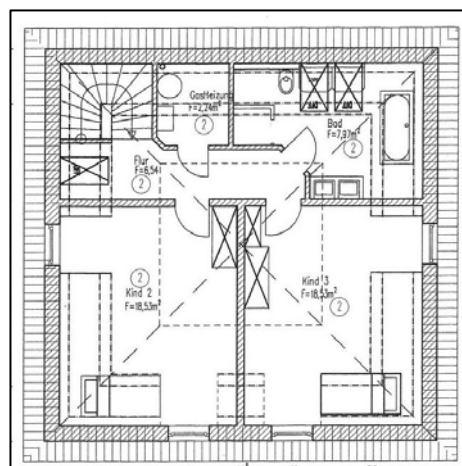
KG



EG



OG



DG



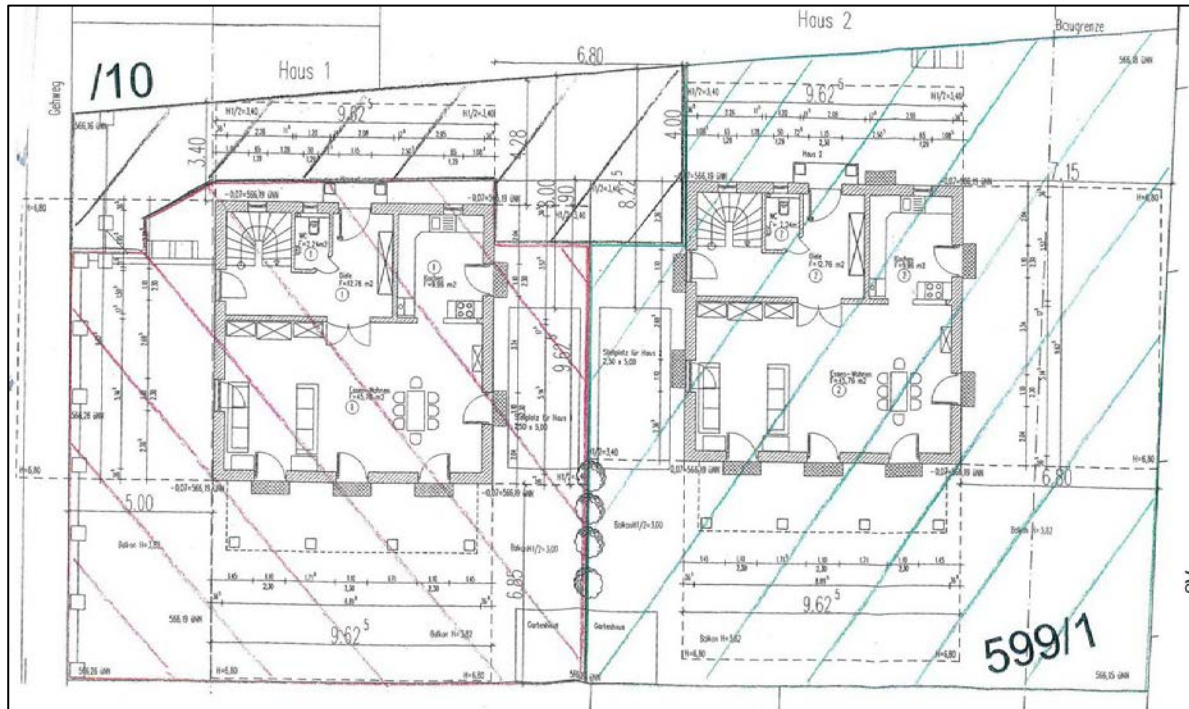
Sachverständigenbüro Bär

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.



Sondernutzungsrechte

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.