



Sachverständigenbüro Bär

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

80333 München – Theresienstr. 1 – 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 465/24

Objekt:	Baugrundstück mit zu liquidierendem Einfamilienwohnhaus als Grenzbau mit Garage, Friesenstraße 9, 82223 Eichenau, Fl.-Nr. 1980/11, Gemarkung Alling
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	16.09.2025, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	450.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Hinweis:	Das Bewertungsobjekt konnte nur teilweise von innen besichtigt werden!
Grundbuchdaten:	<u>AG Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Alling, Blatt 6837</u> Grundstück Fl.-Nr. 1980/11, Friesenstraße 9, Gebäude- und Freifläche zu 444 m ² ;
Nutzungssituation:	Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag durch die Miteigentümerin bewohnt.
Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Friesenstraße. Die Friesenstraße ist eine Zone 30, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist im Bereich des Bewertungsobjektes auf einer Seite der Straße am Straßenrand möglich. Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden in Form von freistehenden Gebäuden bzw. Reihenhäusern mit überwiegend zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. Die Haltestelle Kiefernstraße ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 250 Meter gelegen. Hier verkehren die Buslinien 860 und 862, mit welchen jeweils in einer Fahrzeit von ca. 6 Minuten die Haltestelle Eichenau Nord anfahrbar ist. Mit der Buslinie 860 ist zudem in einer Fahrzeit von ca. 19 Minuten die Haltestelle Olching anfahrbar. Mit der Buslinie 862 kann in einer Fahrzeit von ca. 11 Minuten die Haltestelle Puchheim Süd und in einer Fahrzeit von ca. 20 Minuten der Bahnhof von Fürstenfeldbruck angefahren werden. Die S-Bahnhaltestelle Eichenau ist vom Bewertungsobjekt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1,8 km gelegen und in ca. 20 Minuten erreichbar. Hier besteht die Möglichkeit mit der S-Bahnlinie S4 in einer Fahrzeit von ca. 20-25 Minuten den Hauptbahnhof von München direkt anzufahren.
Immissionen:	Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt. Gemäß der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung liegt für einen kleinen nördlichen Teilbereich des Bewertungsgrundstückes gemäß der Lärmkartierung 2022 Hauptverkehrsstraßen LDEN ein Lärmpegel von 55 bis 59 dB(A) vor.
Erschließung:	Die Zuwegung zum Grundstück Fl.-Nr. 1980/11, Gemarkung Alling, ist über die Friesenstraße gesichert. Das Objekt verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. 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.



Sachverständigenbüro Bär

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

80333 München – Theresienstr. 1 – 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.

Baurecht:	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 1980/11, Gemarkung Alling, ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaut. Das Wohnhaus ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 1980/24 errichtet und grenzt an das sich dort befindliche Wohnhaus direkt an.</p> <p>Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.</p> <p>Nach Auskunft der Gemeinde Alling befindet sich das Grundstück Fl.-Nr. 1980/11 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 29 Eichenau Südost, rechtskräftig seit 31.03.1998. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen, maximale GFZ 0,35, maximale GRZ 0,25, maximale Wandhöhe an der Traufseite 6,30 Meter, Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 28-45° zu entnehmen. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Es gilt die offene Bauweise, es ist Einzel- und Doppelhausbebauung gleichermaßen zulässig. Baugrenzen sind ersichtlich. Eine Baulinie ist gegeben. Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet (WA).</p>
Bebauung:	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 1980/11, Gemarkung Alling, ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, einen Dachboden und ist teilunterkellert. Die Ursprungsgenehmigung stammt aus dem Jahr ca. 1939 (das tatsächliche Baujahr ist nicht genau bekannt), eine Genehmigung zur Aufstockung mit An- und Neubau Garage erfolgte ca. 1966. Die Nutzung ist Wohnen.</p>

Gebäudebeschreibung:

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1939 – Ursprungsgenehmigung; ca. 1966 – Genehmigung Aufstockung mit An- und Neubau einer Garage;
Größe:	ca. 118,9 m ² Wohnfläche;
Rohbau/Konstruktion:	<p>Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist teilunterkellert; Fassade verputzt und gestrichen; teils blättert die Farbe bzw. der Oberputz ab; Tragende Mauerwerkswände; Decke über KG als massive Decke, Decke über EG und OG als Holzbalkendecke; teils ist die Decke über EG auch eine Massivdecke; Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen, vermutlich aus dem Zeitpunkt der Aufstockung ca. 1966; straßenseitig sind ein Dachflächenfenster und eine Dachluke ersichtlich, weiter sind auf der Dachfläche Tritte für der Kaminkehrer gegeben; Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinklech; Decke über KG als massive Decke, Decke über EG und OG als Holzbalkendecke; teils ist die Decke über EG auch eine Massivdecke (im Bereich des Balkons);</p>
Ausbau:	<p>Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen bzw. beim Ortstermin erhaltenen Informationen, da das Wohnhaus nur teilweise besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen</p> <p>Massive Innenwände, verputzt und gestrichen; Alte Holzverbundfenster; Vereinzelt Vorsatzrollen; Gestrichene Holztüren und gestrichene Stahlzargen bzw. gestrichene Holzargen; einfache Drückergarnituren; PVC-Belag, Fliesenbelag und Holzdielenboden; Decken verputzt und gestrichen bzw. mit Nut- und Federbrettern verkleidet;</p>



Sachverständigenbüro Bär

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

80333 München – Theresienstr. 1 – 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.

	<p>Vom EG ins OG Holztreppe mit Holzgeländer; vom OG zum DG ist nach Angabe eine Wendeltreppe gegeben, diese konnte jedoch nicht eingesehen werden; zum Keller Treppe mit Betonstufen, diese konnte ebenfalls nicht eingesehen werden; Bad im OG mit Waschbecken mit Kaltwasserhahn; emaillierte Stahlbadewanne mit Zweigriffarmatur; Warmwassererzeugung für die Badewanne über Ölbadofen; Boden gefliest; Wände in Teilbereichen gefliest; Fenster; keine weitere Beheizung;</p> <p>Das Gast-WC im EG konnte nicht eingesehen werden;</p> <p>Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; abgesichert über Schraubabsicherung ohne FI-Schalter;</p> <p>Unter dem Waschbecken in der Küche (EG) ist ein elektrischer Untertischboiler gegeben; im Bad (OG) Ölbadofen für die Badewanne; ansonsten keine Warmwassererzeugung; beheizt über einen Öfen in der Küche im EG, ansonsten sind nach Angabe beim Ortstermin nur behelfsmäßige Elektroheizgeräte möglich;</p> <p>Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt auf dem Grundstück über einen kurzen Weg mit Waschbetongartenplatten, weiter über fünf Betonstufen; die Hauseingangstüre ist von der Fassade zurückversetzt und ist eine Holztüre mit Verglasung, einfacher Drückergarnitur mit Zylinderschloss; beim Zugangsbereich zum Grundstück sind zwei Pfosten vorhanden, hier ist ein Briefkastenschlitz gegeben, weiter ein Klingeltaster; es ist ein Gartentürchen aus Metall vorhanden, hier blättert die Farbe ab, die Drückergarnitur ist schadhaft;</p> <p>Nach Angabe ist das DG über eine Wendeltreppe erreichbar und verfügt über einen einfachen Ausbau in zwei Räumen;</p> <p>Gemäß den vorliegenden Plänen ist das Wohnhaus teilunterkellert; der Keller konnte nicht besichtigt werden;</p> <p>Im OG ist ein Balkon vorhanden, bestehend aus einer massiven Balkonplatte mit Holzgeländer; das Holz macht einen verwitterten Eindruck; der Balkon ist mittels des Daches des Wohnhauses überdacht;</p>
Energieausweis/ energetischer Zustand:	<p>Ein Energieausweis liegt nicht vor.</p> <p>Der energetische Zustand wird zusammenfassend als sehr einfach beurteilt.</p>
Außenanlagen:	<p>Der Garten ist verwildert. Es wächst hohes Gras, weiter sind Sträucher und Bäume vorhanden. Im rückwärtigen Garten ist eine alte Pergola aus Holz vorhanden. Eingefriedet ist das Grundstück straßenseitig mittels eines Holzzaunes, es sind ein Metallgartentürchen und ein doppelflügeliges Metalltor vorhanden, die Drückergarnituren sind jeweils schadhaft. Die Farbe blättert ab.</p> <p>Im Vorgarten sind Grünbereiche mit Sträuchern vorhanden. Die Zufahrt zur Garage ist mit Betonsteingartenplatten belegt und der Zugang zum Wohnhaus mit Waschbetongartenplatten. Bei den Gartenplatten wächst jeweils stark Unkraut aus den Fugen, die Platten sind verschmutzt.</p>
Garage:	<p>Es ist eine Garage als Mauerwerksbau vorhanden. Die Außenfassade ist verputzt und gestrichen. Die Garage war nicht zugänglich. Für das Innere werden ebenfalls verputzte und gestrichene Wände und ein Betonboden unterstellt. Die Garage verfügt über zwei Metallschwingtore, eines vorne bei der Zufahrt, eines rückwärtig zum Garten. Das Dach der Garage ist, soweit ersichtlich, ein flachgeneigtes Pultdach mit Dachaußenhaut aus Bitumenschweißbahnen. Es ist eine Regenrinne als Kastenrinne ohne Fallrohr vorhanden.</p>
Bauzustand:	<ul style="list-style-type: none">- Das Wohnhaus macht einen schlechten Eindruck.- Die vorhandene Ausstattung ist alt und einfach. Der Zustand ist als mäßig bzw. schlecht zu beurteilen.- Es wurde Schimmel im Flurbereich im EG sowie im Bad OG festgestellt.- Durch den Sachverständigen konnten nur einige Räume des Wohnhauses besichtigt werden.



Sachverständigenbüro Bär

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

80333 München – Theresienstr. 1 – 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.



Nordfassade, Ansicht von der Friesenstraße



Ansicht auf Nordfassade und Westgiebel sowie Garage



Südfassade, Ansicht vom Garten



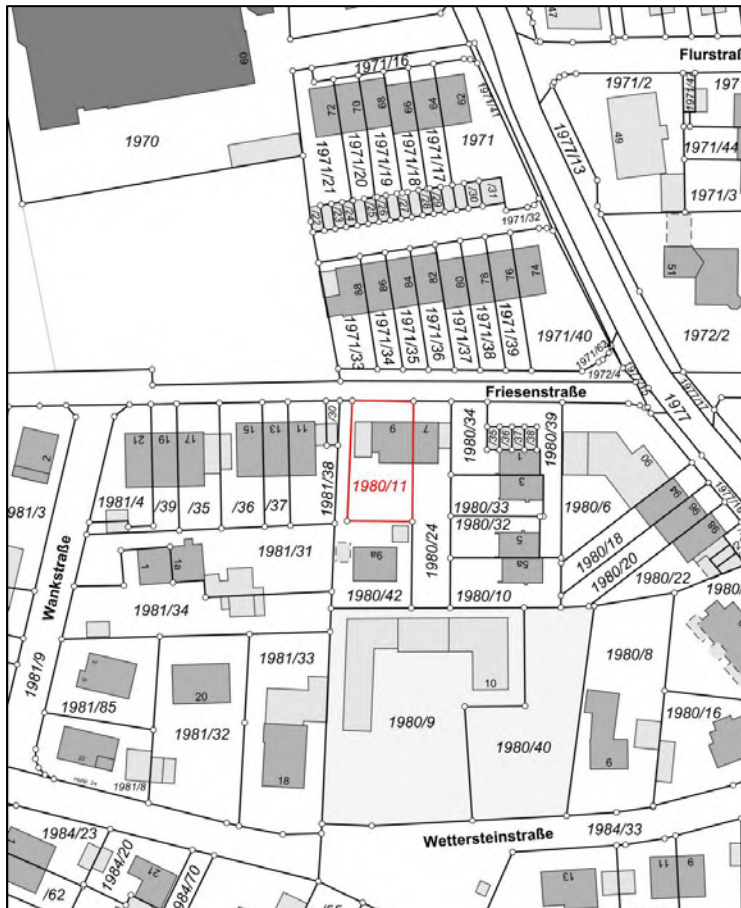
Ansicht von Westen



Garten



Terrasse



Lageplan

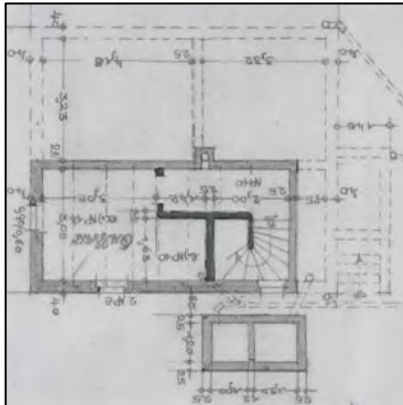


Sachverständigenbüro Bär

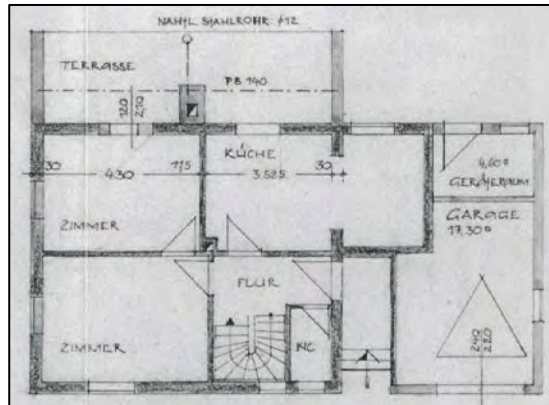
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

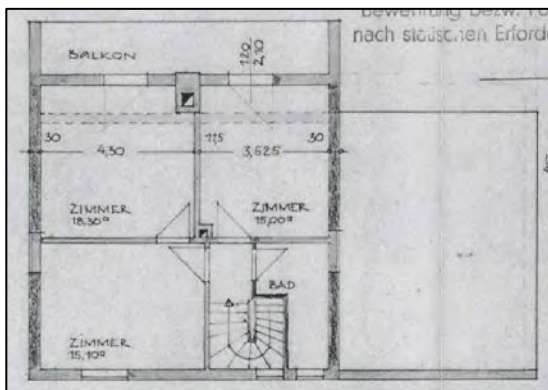
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Keller



Erdgeschoss



Obergeschoss

Hinweis: Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.
Für die Informationen des Exposés wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.