



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: 1517 K 32/24

Objekte:	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Kreith 1a, 85664 Hohenlinden, Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, - Das Wohnhaus überbaut auf Fl.-Nr. 884/7, Gemarkung Hohenlinden - 1/2 Miteigentumsanteil an Grundstück, Fl.-Nr. 884/9, Gemarkung Hohenlinden
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	22.05.2025, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	885.000,00 € - Fl.-Nr. 884/8 (miet-/lastenfreier Zustand) 11.000,00 € - Fl.-Nr. 884/9 (miet-/lastenfreier Zustand)
Hinweis:	Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden!
Grundbuchdaten:	AG Ebersberg, Grundbuch von Hohenlinden, Blatt 2488 Lfd. Nr. 1: Grundstück Fl.-Nr. 884/8, Kreith 1a, Gebäude- und Freifläche zu 605 m ² ; Lfd. Nr. 2/zu 1: 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 884/9, In Kreith, Verkehrsfläche zu 75 m ² .
Nutzungssituation:	Das Bewertungsobjekt Fl.-Nr. 884/8 wird, soweit bekannt, von der Eigentümerin eigengenutzt.
Lage:	Die angrenzende Straße ist die Verbindungsstraße zwischen Hohenlinden und Haag in Oberbayern. Es ist ein asphaltierter Gehweg vorhanden, weiter zwischen Gehweg und Straße ein Grünstreifen. Parkmöglichkeiten bestehen im Bereich des Bewertungsobjektes am Straßenrand nicht. Es ist eine Gehwegbeleuchtung vorhanden. Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen sowie Dachgeschossen. Direkt an der Grundstücksgrenze ist eine größere Garage bzw. Halle vorhanden (auf Fl.-Nr. 884/3). Die Haltestelle Altstockach ist in einer Entfernung von ca. 400 Meter zu den Bewertungsobjekten gelegen. Hier verkehren die Buslinie 9410 und zu sehr eingeschränkten Zeiten die Buslinie 445V. Mit der Buslinie 9410 ist beispielsweise die Haltestelle Max-Weber-Platz in einer Fahrzeit von ca. 35-55 Minuten anfahrbar. An der Haltestelle Max-Weber-Platz besteht Anschluss an die U-Bahnlinien U4 und U5, die Tramlinien 17, 19, 21 und 25 sowie die Buslinie 155. Mit den U-Bahnlinien U4 und U6 ist beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 6 Minuten der Hauptbahnhof von München anfahrbar.
Immissionen:	Es sind Immissionen durch den Kfz-Verkehr von der aus Hohenlinden kommenden Hauptstraße gegeben.
Erschließung:	Die Zuwegung zu den Bewertungsgrundstücken Fl.-Nr. 884/8 und Fl.-Nr. 884/9, je Gemarkung Hohenlinden, ist jeweils über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Das Wohnhausgrundstück Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, 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



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>usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Die Grundstücke werden als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.</p>
Baurecht:	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus überbaut auf Fl.-Nr. 884/7. Das Grundstück Fl.-Nr. 884/9, Gemarkung Hohenlinden, ist unbebaut. Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung auf Fl.-Nr. 884/8 genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren. Nach Auskunft der Gemeinde Hohenlinden liegen die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich der Ortsabrandungssatzung Kreith, rechtskräftig seit 17.05.1995. Der Ortsabrandungssatzung ist eine Bebauung mit max. GFZ 0,6, max. GRZ 0,4 zu entnehmen. Es handelt sich um Dorfgebiet (MD). Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenlinden, rechtskräftig seit 18.08.2011, sind die Grundstücke als gemischte Baufläche dargestellt.</p>
Bebauung:	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ist unterkellert. Das Anwesen verfügt über eine Wohneinheit. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse. Das Baujahr des Wohnhauses ist nach Auskunft der Gemeinde Hohenlinden ca. 2013/14. Die Nutzung ist Wohnen. Das Grundstück Fl.-Nr. 884/9, Gemarkung Hohenlinden, ist unbebaut. Auf den Überbau wurde bereits in Kapitel 1.1 hingewiesen.</p> <p>Hinweis: Das Wohnhaus auf Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, überbaut an der östlichen Grundstücksgrenze auf das Grundstück Fl.-Nr. 884/7, Gemarkung Hohenlinden. Der Sachverständige geht davon aus, dass den betreffenden Grundstückseigentümern des Grundstücks Fl.-Nr. 884/7, Gemarkung Hohenlinden, der Überbau bekannt ist. Dem Sachverständigen liegen keine Informationen hinsichtlich einer möglichen Vereinbarung zum Überbau vor. Somit geht der Sachverständige davon aus, dass für den Überbau eine entsprechende Überbaurente zu berücksichtigen ist. Weiter weist der Sachverständige darauf hin, dass sich ggf. für den Eigentümer bzw. den Erwerber des Grundstücks Fl.-Nr. 884/8, Gemarkung Hohenlinden, weitere Nachteile aus dem Überbau ergeben können.</p>

Gebäudebeschreibung:

Bauweise:	Massivbau bzw. Holzständer-/Holzrahmenbauweise;
Baujahr:	ca. 2013/14;
Größe:	ca. 181 m ² Wohnfläche;
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist gemäß dem vorliegenden Plan unterkellert; Farbiger Reibeputz; KG mit Beton-/Mauerwerkswänden, Massivdecken; EG/OG Holzrahmen-/Holzständerbauweise, Holzdecken; Zeltdach bzw. Pultdächer, gedeckt mit Ziegeldachsteinen oder Vergleichbarem; Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech; Massivdecken bzw. Holzbalkendecken;
Ausbau:	Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, welche jedoch nicht überprüft werden konnten, da das Wohnhaus nicht von innen besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.



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>Massive Innenwände verputzt und gestrichen; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen vermutlich aus Naturstein, außen aus Metall; Mechanisch bedienbare Kunststofffrollos; Furnierte Türblätter und Umfassungszargen oder Vergleichbares, durchschnittliche Drückergarnituren; Parkettboden, Fliesenbelag oder Vergleichbares; Sanitärräume gefliest; Decken verputzt und gestrichen; Vom KG ins EG wird eine massive Treppe mit Fliesenbelag oder Vergleichbarem unterstellt; Metallgeländer; vom EG ins OG wird eine Holztreppe unterstellt; Es wird eine, wie in den Plänen dargestellte, Sanitärausstattung in durchschnittlicher Qualität, dem Baujahr entsprechend, unterstellt; d.h. Dusche/WC im EG, Bad mit WC im OG, Dusche/WC im KG; Dem Gebäudetyp entsprechend durchschnittliche Elektroinstallation; abgesichert über Schaltautomaten und FI-Schalter; Sicherungskasten unter Putz; TV über Sat-Schüssel; herkömmlicher Gebäudeanschluss; Die Beheizung ist nicht bekannt; nach Angabe des Kaminkehrers ist keine Ölheizung und keine Gasheizung eingebaut, vermutlich verfügt das Objekt über eine Erdwärmepumpe, dies ist den Unterlagen zum Bauantrag zu entnehmen; weiter ist nach Angabe der eingebaute Kamin, welcher für Kaminofen/Heizkamin vorgesehen war, nicht in Betrieb; Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Grundstücksfläche; vor der Haustür sind zwei runde Stützen vorhanden, welche ein Vordach abstützen; es ist ein Eingangspodest gegeben, dieses ist mit Granitpflaster oder Vergleichbarem befestigt; die Hauseingangstüre ist ein Kunststoffelement oder Vergleichbares mit Isolierglaseinsatz, Drückergarnitur mit Zylinderschloss, Mehrfachverriegelung wird unterstellt; Das Gebäude ist unterkellert; es werden verputzte und gestrichene Wände, eine verputzte und gestrichene Decke, Boden mit Fliesenbelag oder Vergleichbares unterstellt; weiter wird eine durchschnittliche Elektroausstattung unter Putz, Kellerfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung oder Vergleichbarem unterstellt; bei der Außenbesichtigung war ersichtlich, dass im Osten des Gebäudes ein größerer Lichtgraben vorhanden ist, dieser erstreckt sich jedoch auf Fl.-Nr. 884/7;</p>
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand entspricht, soweit feststellbar, der Baujahresklasse.
Außenanlagen:	Die Außenanlagen verfügen über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche vor dem Hauseingang und Garage. Dieser Bereich dient als Zuwegung zum Wohnhaus und der Garage, weiter können hier auch Kfz abgestellt werden. Rückwärtig ist eine befestigte Terrasse vorhanden. Die sonstigen Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus Wildwuchs. Der Garten ist nicht angelegt. Es ist ein Lichtgraben mit Kelleraußentreppen auf den vorliegenden Plänen dargestellt und, soweit beim Ortstermin ersichtlich, vermutlich vorhanden. Dies ist als Überbau auf Fl.-Nr. 884/7 gelegen.
Doppelgarage/ Kfz-Stellplatz:	Die Doppelgarage konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird unterstellt, dass die Doppelgarage als Mauerwerksbau mit Betonboden errichtet wurde. Gemäß den vorliegenden Plänen verfügt die Doppelgarage über eine Grube. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Elektrisch betriebenes Sektionaltor. Die Doppelgarage verfügt über ca. 3-4 Fenster sowie eine rückwärtige Türe zum Garten. Walmdach mit Ziegeldachsteinen gedeckt. Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer. Gemäß den vorliegenden Plänen ist von der Doppelgarage ein direkter Zugang zum Wohnhaus gegeben.



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.

Bauzustand:	<ul style="list-style-type: none">- Gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung wird ein durchschnittlicher Zustand für das Wohnhaus und die Doppelgarage unterstellt.- Die Außenanlagen, d.h. die Grünflächen, sind nicht angelegt.- Durch den Überbau auf Fl.-Nr. 884/7, Gemarkung Hohenlinden, können sich Nachteile ergeben, diese können zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung nicht abgesehen werden.
Beschrieb Fl.-Nr. 884/9:	Bei der Fl.-Nr. 884/9 handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen, welcher parallel zum angrenzenden Gehweg bzw. der hier befindlichen öffentlichen Straße verläuft. Der Grundstücksstreifen verfügt über Sträucher und einen Baum sowie weiteren Wildwuchs. Geplant war die Fl.-Nr. 884/9 ursprünglich als Verkehrsfläche.



Nordfassade



Ostfassade, hier Überbau auf Fl.-Nr. 884/7



Blick auf Südfassade



Terrasse bei Südfassade



Blick auf Ost-, Nordfassade und Garage



Blick auf Garage von Norden



Hauseingang in Nordfassade



Fl.-Nr. 884/9; Grünstreifen



Blick entlang der angrenzenden Straße von West nach Ost
Fl.-Nr. 884/9
Fl.-Nr. 884/6



Sachverständigenbüro Bär

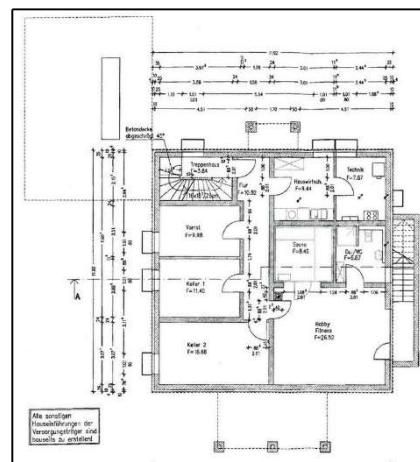
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

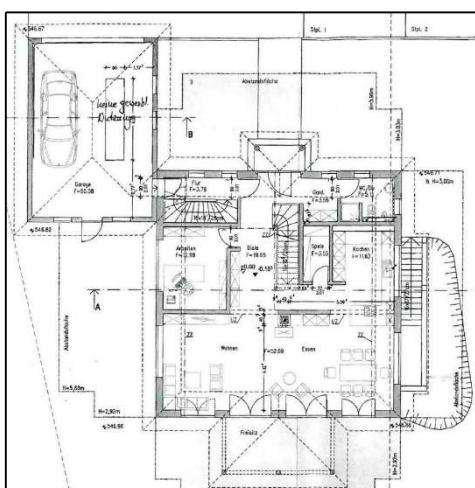
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



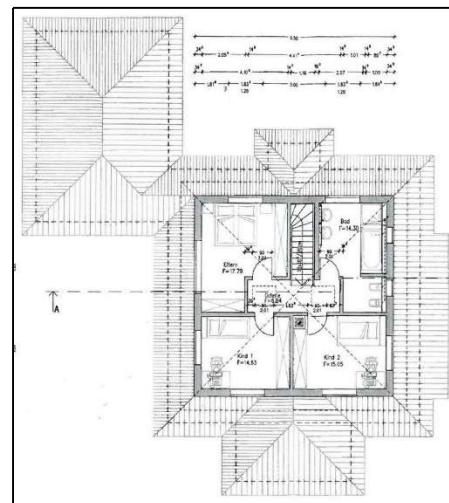
Lageplan



Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 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.