



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: 1517 K 142/22

Objekt:	Doppelhaushälfte mit in das Wohnhaus integrierter Garage, Heubergstraße 10, 85560 Ebersberg, Fl.-Nr. 750/16, Gemarkung Ebersberg
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	01.12.2022, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	1.060.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Grundbuchdaten:	AG Ebersberg, Grundbuch von Ebersberg, Blatt 3932 Grundstück Fl.-Nr. 750/16, Heubergstraße 10, Wohnhaus, Hofraum, Garten zu 718 m ² ;
Nutzungssituation:	Das Wohnhaus wird gemäß den Angaben beim Ortstermin in Teilbereichen durch einen Miteigentümer bewohnt. Die weiteren Bereiche des Wohnhauses sind nach Angabe nicht bewohnt. Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.
Lage:	Das Bewertungsobjekt ist in der Heubergstraße gelegen. Die Heubergstraße ist asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßen- beleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist einseitig am Straßenrand möglich. Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen. In der weiteren Umgebung sind auch Wohngebäude mit drei Vollgeschossen gegeben. Dachgeschosse sind ausgebaut. In einem Umkreis von ca. 600-900 Meter zum Bewertungsobjekt sind mehrere Bushaltestellen gelegen. Zudem ist der Bahnhof Ebersberg vom Bewertungs- objekt in einer Entfernung von ca. 1,1 km gelegen. Hier verkehren die S-Bahn- linien S4 und S6, die Buslinien 440, 442, 445, 446, 469, 9421 sowie die Regional- bahn. Mit den S-Bahnlinien S4 und S6 ist beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 50 Minuten der Hauptbahnhof von München anfahrbar.
Immissionen:	Beim Ortstermin wurden keine relevanten Lärmimmissionen festgestellt.
Erschließung:	Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist über die Heubergstraße gesichert. Das Bewertungsgrundstück 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.
Baurecht:	Das Grundstück Fl.-Nr. 750/16, Gemarkung Ebersberg, ist mit einer Doppelhaus- hälfte und mit einer in das Wohnhaus integrierten Garage bebaut. Das Wohnhaus ist als Grenzbau zu der Fl.-Nr. 750/17 errichtet und grenzt an den sich dort befindlichen Baukörper direkt an. Es wird gemäß den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren. Nach Auskunft der Stadt Ebersberg liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungs- bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 – Südwest-Landhausbau, rechtswirksam seit 22.10.1965. Dem Bebauungsplan ist für das Grundstück eine Bebauung mit



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.

	Erdgeschoss und ein volles Obergeschoss, Satteldach mit einer Dachneigung von 20°, GRZ 0,4, GFZ 0,4 bzw. bei zwei Vollgeschossen 0,7 zu entnehmen. Baugrenzen sind ersichtlich. Eine Fläche für Garagen ist gegeben. Im Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg, rechtswirksam seit 08.04.2014, ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.
Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 750/16, Gemarkung Ebersberg, ist mit einer Doppelhaushälfte und mit einer in das Wohnhaus integrierten Garage bebaut. Der Baukörper verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, einen Dachboden und ist unterkellert. Das Anwesen verfügt über eine Wohneinheit. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse. Das Baujahr des Wohnhauses ist nach Auskunft der Stadt Ebersberg ca. 1968.

Gebäudebeschreibung:

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1968;
Größe:	ca. 156 m ² ;
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude und die Garage sind unterkellert; Fassade verputzt und gestrichen; der Anstrich ist teils verschmutzt; die Giebel- fassade ist mit Eternitplatten verkleidet (Achtung: Eternitplatten dieses Alters können asbesthaltig sein); teils ist die Fassade bewachsen; Tragende Mauerwerkswände; Satteldach; zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Dacheindeckung mit Beton- dachsteinen; Regenrinnen und Fallrohre aus gestrichenem Zinkblech oder Vergleichbarem; Massivdecken;
Ausbau:	Massive Innenwände, verputzt und gestrichen; Überwiegend Holzverbundfenster aus dem Baujahr; teils sind auch Holzfenster mit Doppelverglasung gegeben; Fensterbänke außen aus Metall, innen aus Naturstein; Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; Gestrichene Holztüren und Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren; Wohnräume überwiegend mit Parkettboden, teils ist Linoleumbelag vorhanden; Sanitärräume gefliest; Decken glatt verputzt und gestrichen; im Bereich der Essecke im EG ist eine Holzdecke vorhanden; Vom KG bis ins OG ist ein massiver Treppenlauf mit Natursteinbelag gegeben; Diele und Windfang im EG ebenfalls mit Naturstein befestigt; Geländer als Metall- geländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; Duschbad im OG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, ebenerdig begehbare Dusche mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie Haltegriff und Sitz; Boden gefliest; Wände im Bereich der Dusche raumhoch gefliest; im Bereich des WCs ist die Spülkastenverkleidung gefliest; weiter sind Fliesen an der Wand auf ca. 1,40 m Höhe im Bereich des Waschbeckens gegeben; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Holzverbund- fenster; elektrische Fußbodenheizung; Gast-WC im EG mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; Boden gefliest; im Bereich des Fußes des Stand-WCs ist der Boden nicht vollständig gefliest; Wände ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Holzverbundfenster; Rippenheizkörper mit Thermostatventil; Holzdecke aus Nut- und Federbrettern; Im KG ist ein Duschbad mit alter Sanitärausstattung vorhanden, Ausgussbecken mit Zweigriffarmatur; emaillierte Stahlduschwanne (die Wanne ist austausch-



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.

	<p>würdig) mit Aufputzeinhebelmischer, Stand-WC mit Druckspüler; Waschmaschinenanschluss; Boden und Wände gefliest; Holzverbundfenster zu Lichtschacht; Rippenheizkörper mit Thermostatventil;</p> <p>Dem Baujahr entsprechende durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schraubsicherungen, FI-Schalter ist nicht vorhanden; Sicherungskasten unter Putz im Bereich des Stromzählerschranks im Flur im Keller; Starkstromsteckdose im KG;</p> <p>Rippenheizkörper mit Thermostatventilen bzw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen; zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung;</p> <p>Ölzentralheizung, Heizkessel Fabrikat Buderus, Baujahr 1966 gemäß Typenschild; der Kessel kann sowohl mit Öl als auch mit Festbrennstoff betrieben werden, nach Angabe ist der Kessel funktionsfähig und wird regelmäßig gewartet; Warmwasserzeugung über den Heizkessel;</p> <p>In einem Kellerraum im KG sowie im Wohnzimmer im EG ist jeweils ein offener Kamin vorhanden; nach Auskunft des Kaminkehrermeisters dürfen die beiden offenen Kamine nicht betrieben werden;</p> <p>Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über einen befestigten Weg auf dem Grundstück sowie ein Eingangspodest; Eingangselement aus Metall mit Drahtgitterglas; die Eingangstür verfügt über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss; das seitlich feststehende Element verfügt neben der Verglasung über einen Briefkastenschlitz; seitlich der Eingangstüre ist ein Klingeltaster gegeben; der Eingangsbereich ist mittels eines Vordaches überdacht;</p> <p>Der Dachboden ist zugänglich über eine Metalleinschubtreppe vom Flur im OG; der Dachboden verfügt über einen Betonboden, Dachschrägen mit Holzschalung ohne Wärmedämmung; einfachverglaste Dachluke; Strom- und Lichtanschluss ist im Dachboden gegeben; in der Mitte des Dachbodens verläuft ein Betonüberzug, hierdurch ist die Nutzungsmöglichkeit des Dachbodens eingeschränkt; der Dachboden wird zu Abstellzwecken genutzt;</p> <p>Bei der Besichtigung des Dachbodens wurde festgestellt, dass hier durch einen ehemaligen Eigentümer eine Räucherammer eingebaut wurde, nach Angabe beim Ortstermin wurde diese durch den Schornsteinfegermeister stillgelegt;</p> <p>Der Keller verfügt über verputzte und gestrichene Wände; Kellertüren als gestrichene Holztüren und Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren bzw. zum Heizungskeller ist eine gestrichene Stahltüre vorhanden; es sind unterschiedliche Bodenbeläge vorhanden (Naturstein bzw. Linoleumbelag bzw. Fliesenbelag); Ein Kellerraum (unter Garage) befindet sich im Rohbauzustand, d.h. Wände hier nur provisorisch verputzt, Untersicht der Decke als schalungsraue Betondecke, Estrich bzw. Teilbereich ohne Estrich, es ist ein Lichtschacht vorhanden, jedoch kein Fenster;</p> <p>Im OG massive Balkonplatte mit Fliesenbelag; die Fliesen sind an den Ecken teils abgeplatzt; Holzgeländer, das Holz ist verwittert; am Balkon befindet sich eine Steckdose;</p>
Energieausweis/ energetischer Zustand:	<p>Ein Energieausweis liegt nicht vor.</p> <p>Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Verbessernde Maßnahmen sind nicht ersichtlich.</p>
Außenanlagen:	<p>Der straßenseitige Grundstücksteil ist nicht eingefriedet. Rückwärtig ist das Grundstück eingefriedet mittels eines Maschendrahtzaunes. Es sind Pflanzbeete, Rasenflächen, Bäume und Sträucher gegeben. Weiter ist ein Gartenteich vorhanden. Die vorhandenen Wegeflächen und die befestigte Terrasse verfügen über Betonsteinpflaster bzw. Naturstein.</p> <p>Giebelseitig ist ein Unterstand vorhanden, dieser ist wertmäßig irrelevant.</p> <p>Es ist eine Kelleraußentreppe mit Betonstufen gegeben.</p>
Garage/Kfz-Stellplatz:	<p>In das Wohnhaus integriert ist eine Garage vorhanden. Die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über eine mit Betonsteinverbundpflaster befestigte Fläche. Die Garage verfügt über ein Schwingtor mit Holzverkleidung. Die Wände sind grob verputzt und gestrichen. Der Boden verfügt über Kunststeinplatten.</p>



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.

	<p>Strom- und Lichtanschluss ist in der Garage vorhanden. Seitlich der Garagenzufahrt ist ebenfalls eine Fläche mit Betonsteinverbundpflaster befestigt, hier kann ein weiteres Kfz abgestellt werden.</p>
Bauzustand:	<ul style="list-style-type: none">- Das Objekt verfügt über einen Reparatur- und Instandhaltungstau. Die wesentliche Ausstattung stammt aus dem Baujahr.- Der vorhandene Heizkessel stammt aus dem Jahr ca. 1966. Auf die Austauschpflicht im Falle eines Ankaufs wird hingewiesen.



Ansicht von Norden, von der Heubergstraße



Ansicht von Nordwest, von der Heubergstraße



Westgiebel



Kelleraußentreppe



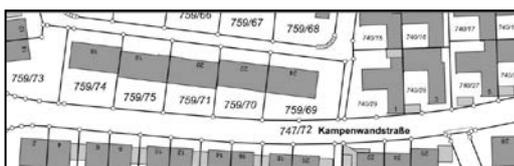
Ansicht von Süden, vom Garten



Terrasse, EG



Garten, Blick von Nord nach Süd



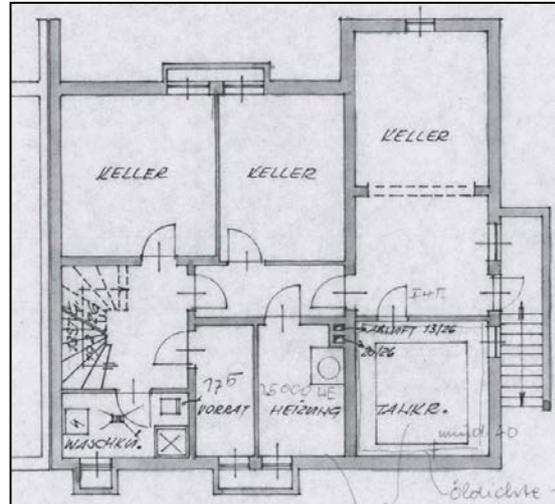


Sachverständigenbüro Bär

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

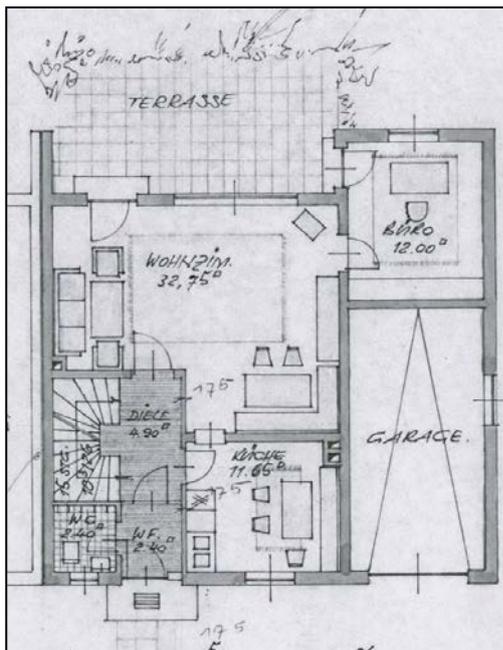
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

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.

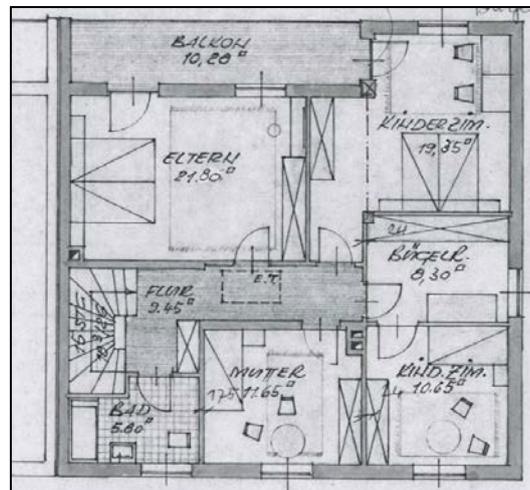


Grundriss Kellergeschoss

Lageplan



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.