



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 209/23

Objekt:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Garagen, Truderinger Straße 329, 81825 München, Fl.-Nr. 239/16, Gemarkung Trudering
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	24.10.2023, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	1.355.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Hinweis:	Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!
Grundbuchdaten:	<u>AG München, Grundbuch von Trudering, Blatt 12542</u> Fl.-Nr. 239/16, Truderinger Str. 329, Wohnhaus, Garten, Nebengebäude zu 413 m ² ;
Nutzungssituation:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen über Mietverhältnisse vor. Gemäß den Briefkastenschildern wird eine Wohnung durch den Eigentümer genutzt. Die anderen beiden Wohnungen werden durch Familienangehörige genutzt oder sind vermietet. Eine Fotoaufnahme der Briefkastenschilder wird dem Gericht übergeben.
Lage:	Das Bewertungsobjekt ist in der Truderinger Straße gelegen. Die Truderinger Straße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand bzw. auf Längsparkstreifen möglich. Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Die Haltestellen Nikolaus-Prugger-Weg und Schmuckerweg sind vom Bewertungsobjekt jeweils in einer Entfernung von ca. 250 Meter gelegen. An der Haltestelle Nikolaus-Prugger-Weg verkehren die Buslinien 185, 192 und 193, an der Haltestelle Schmuckerweg verkehren die Buslinien 139, 185, 192 und 194. Mit diesen Buslinien ist beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 2-5 Minuten die Haltestelle Trudering anfahrbar. Fußläufig ist die Haltestelle Trudering in einer Entfernung von ca. 1 km zum Bewertungsobjekt gelegen. An der Haltestelle Trudering besteht beispielsweise die Möglichkeit mit den S-Bahnlinien S4 und S6 das Zentrum von München (Marienplatz) in ca. 13-15 Minuten bzw. der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 17-18 Minuten anzufahren. Mit der U-Bahnlinie U2 ist der Hauptbahnhof von München in ca. 18 Minuten zu erreichen.
Immissionen:	Es sind Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Truderinger Straße gegeben. Bei der Truderinger Straße handelt es sich um eine Durchgangsstraße.
Erschließung:	Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist über die Truderinger Straße gesichert. Das Objekt verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. 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 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)

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.

Baurecht:	Das Grundstück Fl.-Nr. 239/16 der Gemarkung Trudering ist mit einem Dreifamilienwohnhaus, zwei Garagen, einem Carport und einem Abstellschuppen bebaut. Das Wohnhaus ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 239/2 errichtet und grenzt an das sich dort befindliche Wohnhaus direkt an. Die Garagen und der Carport sind als Grenzbau zur Fl.-Nr. 239/4 errichtet. Der Abstellschuppen ist als Grenzbau zu den Fl.-Nr. 239/4 und 189/42 errichtet und grenzt an einen sich auf Fl.-Nr. 239/4 befindlichen Baukörper an. Gemäß den vorliegenden Informationen wird davon ausgegangen, dass die Bebauungen genehmigt sind und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren. Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission München liegt das Grundstück Fl.-Nr. 239/16, Gemarkung Trudering, nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Baurechtlich ist § 30 Abs. 3 i.V. mit § 34 BauGB maßgebend. Eine straßenseitige Baulinie im Abstand von 5 Meter bündig mit der Gebäudekante ist ersichtlich, zudem ein Bauraum (15 Meter tief) und eine rückwärtige Baugrenze. Es gilt die Baumschutzverordnung. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.
Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 239/16 der Gemarkung Trudering ist mit einem Dreifamilienwohnhaus, zwei Garagen und einem Abstellschuppen bebaut. Das Wohngebäude verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Baukörper verfügt über zwei Vollgeschosse. Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist ca. 1971, der Dachgeschossausbau erfolgte ca. 1988. Die Nutzung ist Wohnen, es ist, gemäß den vorliegenden Plänen, im EG, 1. OG und DG je eine Wohnung gegeben.

Gebäudebeschreibung:

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1971 - ursprüngliches Baujahr; ca. 1988 - Dachgeschossausbau;
Veränderungen:	Keine wesentlichen Veränderungen, vermutlich diverse Instandhaltungsmaßnahmen;
Größe:	ca. 218 m² Wohnfläche;
Rohbau/Konstruktion:	Das Gebäude ist unterkellert; Betonfundamente; Reibputz, weiß gestrichen; um die Fenster sind Facetten farblich abgesetzt; der Sockel ist ebenfalls in Teilbereichen farblich abgesetzt; im OG ist ein Balkon mit einer massiven Brüstung vorhanden; Tragende Mauerwerkswände, Massivdecken; Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen; es sind straßenseitig zwei Gauben vorhanden, diese sind an der Front und seitlich mit einem Reibputz versehen, gedeckt sind die Gauben mit Ziegeldachsteinen; Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer; es sind Schneefanggitter vorhanden; Massivdecken;
Ausbau:	Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, welche jedoch nicht überprüft werden konnten, da das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen. Massive Innenwände verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; Soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; Gestrichene Holztüren und Holzzargen mit durchschnittlichen Drückergarnituren oder Vergleichbares;



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.

	Laminatboden, Parkettboden, Teppichbelag oder Vergleichbares; Sanitärräume gefliest; Decken verputzt und gestrichen bzw. mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; Treppenhaus mit massivem Treppenlauf mit Kunststeinbelag oder Vergleichbarem; Es wird eine Sanitärausstattung je Wohneinheit mit Wanne oder Dusche, WC, Waschbecken, gefliestem Boden, gefliesten Wänden, Heizkörper, Fenster unterstellt; Standardmäßiger Elektrohausanschluss; Klingelanlage, Türsprechanlage, Außenbeleuchtung, Treppenhausbeleuchtung; für die Wohnungen wird eine durchschnittliche Elektroausstattung abgesichert über Schaltautomaten oder Vergleichbares unterstellt; Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung wird unterstellt; soweit bekannt Ölzentralheizung; Der Zugang zum Grundstück von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über ein Gartentürchen, weiter sind im Zugangsbereich ein einflügeliges Tor sowie ein doppelflügeliges Tor vorhanden; das Gartentürchen und die Tore sind aus Metall, hier blättert die Farbe teils ab; vom Gartentürchen bzw. den Toren erfolgt der Zugang zur Hauseingangstüre bzw. die Zufahrt zur Garage über eine asphaltierte Hoffläche, der Asphalt ist hier teils gerissen; der Zugang zum Wohnhaus erfolgt weiter über vier Stufen und einen befestigten Weg zur Hauseingangstüre; die Hauseingangstüre ist soweit ersichtlich ein Metallelement mit Verglasung, Drückergarnitur und Zylinderschloss; rechts der Hauseingangstüre sind Klingeltaster gegeben; der Bereich vor der Hauseingangstüre ist mittels eines Vordaches überdacht; Das Gebäude ist gemäß dem vorliegenden Plan unterkellert; für den Keller wird unterstellt, dass hier ein Betonboden, evtl. Fliesenbelag oder anderer Bodenbelag gegeben ist; Wände verputzt und gestrichen, durchschnittliche Elektroausstattung; Kellerfenster einfachverglast mit Mäusefanggitter zu Lichtschächten; Im OG ist ein Balkon mit einer massiven Balkonplatte und einer massiven Brüstung vorhanden;
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand entspricht augenscheinlich der Baujahresklasse. Relevante verbessernde Maßnahmen sind nicht ersichtlich.
Außenanlagen:	Es ist eine Gartenfläche vorhanden. Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung sind eine Rasenfläche, Bäume und Sträucher gegeben. Weiter ist zur Straße hin eine Hecke vorhanden. Zur Straße ist als Einfriedung eine Mauer gegeben. Im Bereich der linken Grundstücksgrenze ist eine Einhausung mit Edelstahltüren vorhanden, vermutlich dient diese zum Abstellen der Mülltonnen. Der rückwärtige Gartenbereich war nicht einsehbar.
Garagen/Carport:	Es sind zwei Garagen vorhanden. Soweit ersichtlich als Mauerwerksbau mit Metallschwingtoren. Es wird unterstellt, dass die Garagen über einen Betonboden verfügen, weiter die Innenwände verputzt und gestrichen sind, zudem wird eine einfache Elektroausstattung unterstellt. Vor der linken Garage ist zudem eine Art Carport bzw. Unterstand errichtet, bestehend aus einer Metallkonstruktion mit einem Dach mit Trapezblech.
Bauzustand:	- Das Wohnhaus vermittelt gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung einen unterdurchschnittlichen Zustand. - Die Fassade ist in Bereichen verschmutzt. An der Dachfläche zeigt sich im Bereich der vorderen Giebelseite zur Dachrinne hin eine Wölbung in der Dachfläche. Rückwärtig erscheinen im Bereich des Giebels ebenfalls zur Dachrinne hin einige Ziegel verrutscht. - Die Gartentore und das Gartentürchen befinden sich in einem unschönen



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.

Zustand.



Ansicht von Norden, von der Truderinger Straße



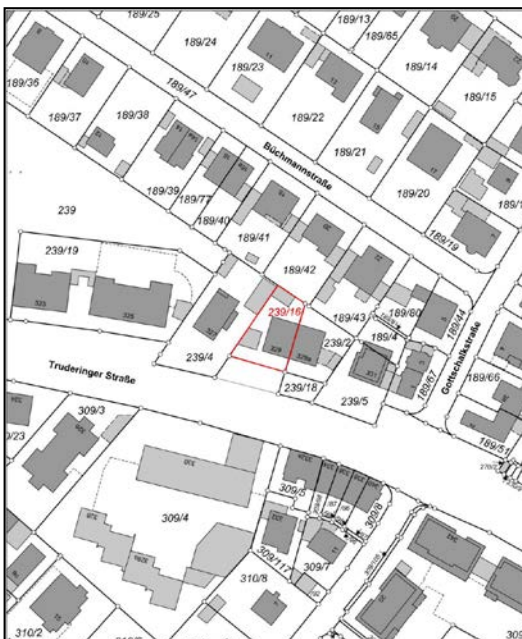
Nordfassade



Westlicher Giebel



Garagen, Unterstand, Zugang zur Haustür



Lageplan



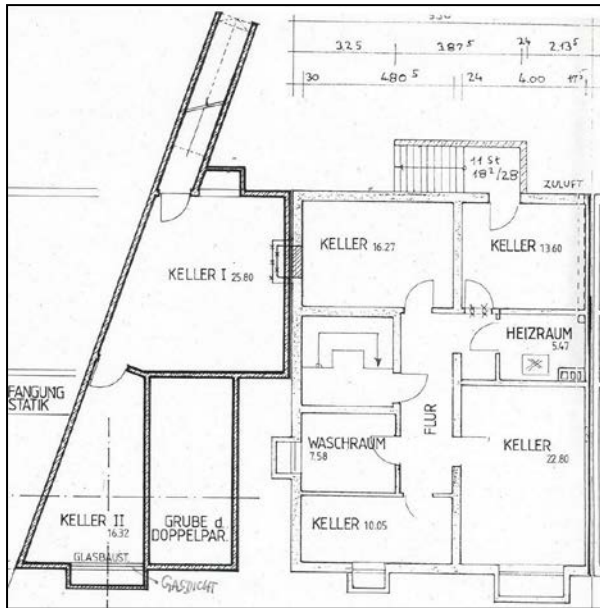
Sachverständigenbüro Bär

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

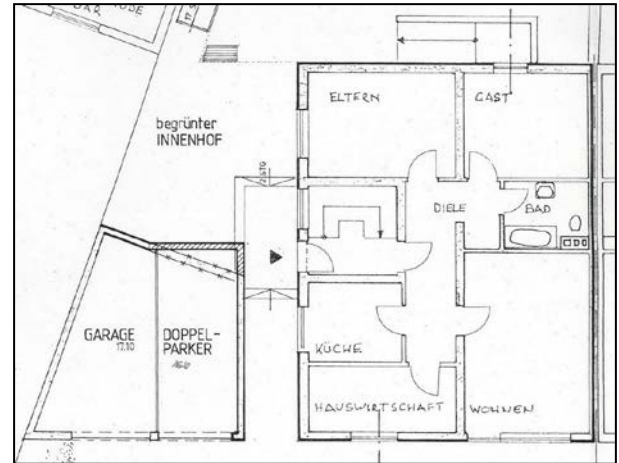
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

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

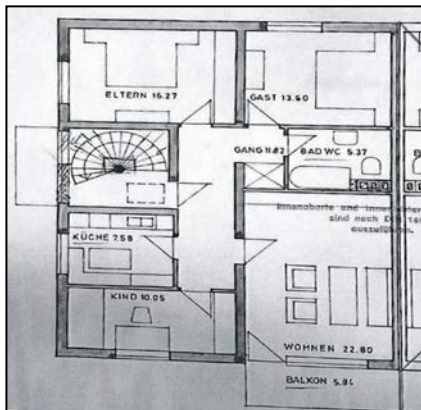
Zuständig: IHK Nürnberg.



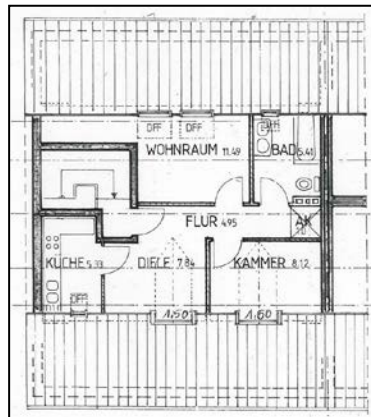
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

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.