



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 278/23

Objekt:	Doppelhaushälfte mit Garage , gem. Aufteilungsplan Nr. 2, samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilfläche , gem. Aufteilungsplan blau eingezeichnet Leerbichlallee 19a, 82031 Grünwald 1/2 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 269/8, Gemarkung Grünwald ACHTUNG: Es liegt eine Teilung nach WEG vor!
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	17.04.2024, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	1.601.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Hinweis:	Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!
Grundbuchdaten:	<u>Amtsgericht München, Grundbuch von Grünwald, Blatt 6305</u> 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 269/8, Leerbichlweg 19, 19a, Gebäude- und Freifläche zu 932 m ² verbunden mit Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Doppelhaushälfte Nr. 2 samt Garage lt. Aufteilungsplan; Sondernutzungsrechte sind vereinbart.
Nutzungssituation:	Das Bewertungsobjekt ist nach Angabe beim Ortstermin vermietet. Der Mieter wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Der Mieter wird dem Gericht mitgeteilt. Der Mietvertrag liegt vor. Gemäß Mietvertrag ist Mietobjekt die Doppelhaushälfte Leerbichlallee 19a, 82031 Grünwald, mit Hausgarten/Gartenanteil und PKW-Garage. Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2020, es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag von unbestimmter Dauer. Es handelt sich um einen Mietvertrag mit einem Mietanpassungsrecht auf der Grundlage einer Indexklausel (Indexmietvertrag) nach § 557 b BGB. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages liegt der letzte veröffentlichte Preisindex für 08/2020 bei 106,0 Punkten (bezogen auf das Basisjahr 2015=100). Eine Anpassung der Miete kann erst dann verlangt werden, wenn sich der Index, bezogen auf die Ausgangsmiete oder die letzte Mietanpassung um mehr als 5 % verändert. Gemäß Mietvertrag wurde eine Kautions in Höhe von 6.090,00 € vereinbart. Gemäß Schreiben vom 24.05.2022 beträgt ab dem 01.08.2022 die Nettokaltmiete 2.225,29 €, zzgl. Betriebskosten in Höhe von 200,00 €, somit beträgt die Gesamtmiete 2.425,29 €.
Hausverwaltung:	Soweit bekannt, ist kein Hausverwalter bestellt. Das Anwesen wird durch die Eigentümer verwaltet. Es bestehen, soweit dem Sachverständigen bekannt, keine Rücklagen und keine Eigentümerversammlungsprotokolle.
Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Leerbichlallee. Die Leerbichlallee ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Es ist beidseitig Straßenbegleitgrün in Form von Bäumen gegeben, zudem ist ein Grünstreifen vorhanden. Das Parken ist am Straßenrand auf Längsparkstreifen möglich.



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>Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen und überwiegend ausgebauten Dachgeschossen.</p> <p>Die Haltestelle Hirtenweg ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 600 Meter gelegen. Hier verkehrt die Buslinie 271, mit welcher beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 11 Minuten die Haltestelle Höllriegelskreuth angefahren werden kann. Hier besteht die Möglichkeit mit der S-Bahnlinie S7 in einer weiteren Fahrzeit von ca. 20 Minuten den Hauptbahnhof von München zu erreichen. Die Haltestelle Gymnasium ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 800 Meter gelegen. Hier verkehrt die Buslinie 222, mit welcher beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 2 Minuten die Haltestelle Derbfinger Platz angefahren werden kann. Fußläufig ist die Haltestelle Derbfinger Platz in einer Entfernung von ca. 1,3 km zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht Anschluss an die Tramlinie 25, mit welcher in einer Fahrzeit von ca. 19 Minuten die Haltestelle Wettersteinplatz anfahrbar ist. Nach Umstieg in die U-Bahnlinie U1 ist nach einer weiteren Fahrzeit von ca. 7 Minuten der Hauptbahnhof von München erreicht.</p>
Immissionen:	Bei der Ortsbegehung wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.
Erschließung:	<p>Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Leerbichlallee gesichert. Das Grundstück 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 Wertermittlungstichtag auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.</p> <p>Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.</p>
Baurecht:	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 269/8, Gemarkung Grünwald, ist mit zwei Doppelhaushälften und zwei Garagen bebaut. Eine Garage ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 269/7, Gemarkung Grünwald, errichtet. Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.</p> <p>Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Grünwald liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 16 für das Gebiet südlich der Oberhachinger Straße, rechtskräftig seit dem 12.04.1990. Dem Bebauungsplan ist eine Bebauung GRZ 0,18, GFZ 0,26, maximal zwei Vollgeschossen, Satteldach mit einer Dachneigung von 23-30° sowie einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² zu entnehmen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Baugrenzen sind ersichtlich. Es gilt die offene Bauweise. Es handelt sich um Reines Wohngebiet (WR). Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der Kreisstraße M 11 sowie der Staatstraße St 2072, entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich.</p>

Rohbau/Konstruktion:

Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 269/8, Gemarkung Grünwald, ist mit zwei Doppelhaushälften und zwei Garagen bebaut. Die zu bewertende Doppelhaushälfte ist unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Baukörper hat ein Vollgeschoss. Das Baujahr des Anwesens ist ca. 1992. Die Nutzung ist Wohnen.
Baujahr	Ca. 1992;



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.

Bauweise:	Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist gemäß den vorliegenden Plänen unterkellert; Die Fassade verfügt über einen Reibputz, Sockel glatt verputzt und gestrichen; Tragende Mauerwerkswände, Massivdecken; Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachsteinen; Schneeurutsicherung mittels Rundhölzern; Regenrinnen und Fallrohre sowie sonstige Flaschnerarbeiten in Kupfer; Massivdecken;
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Gemäß Augenschein entspricht der energetische Zustand der Baujahresklasse.
Außenanlagen und Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilfläche:	Das Grundstück ist eingefriedet mittels eines Maschendrahtzauns. Zwischen den Sondernutzungsrechten ist nach Angabe beim Ortstermin ebenfalls ein Maschendrahtzaun vorhanden. Das zugehörige Sondernutzungsrecht, d.h. diese Gartenfläche, verfügt über Pflanzbereiche, Sträucher, Bäume, Hecke sowie eine Rasenfläche. Vom Wohnzimmer ist eine Terrasse begehbar, diese ist mit Terrassenplatten aus gebranntem Ziegel oder Vergleichbarem befestigt. Zudem ist nach Angabe beim Ortstermin ein überdachter Freisitz vorhanden, die Überdachung besteht aus einer Holzkonstruktion oder Vergleichbarem.
Garage:	Die Garage Nr. 2 ist direkt an das Haus angebaut. Das Dach der Garage ist die Verlängerung des Hausdaches. Das Garagentor als Schwingtor, mit einer Verkleidung aus Holz oder Vergleichbarem, verfügt über einen elektrischen Antrieb.

Ausstattung:

Größe:	ca. 140 m² Wohnfläche;
Ausstattung:	<p>Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da das Wohnhaus nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.</p> <p>Massive Innenwände verputzt und gestrichen; Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); Fensterbänke außen aus Metall; Fensterbänke innen aus Naturstein; Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; Lackierte Holztüren und lackierte Umfassungszargen, durchschnittliche Drückergarnituren; Fliesenbelag, teils Teppichbelag; Sanitärräume gefliest; Decken glatt verputzt und gestrichen; Vom KG bis ins DG ist ein massiver Treppenlauf mit Natursteinbelag und Metallgeländer gegeben; Die Sanitärausstattung wird, wie im Plan dargestellt, unterstellt, Im EG Gäste-WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände gefliest; Fenster; Im DG Duschbad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Dusche mit Einhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände gefliest; nach Angabe beim Ortstermin sind weiße Fliesen vorhanden; Weiter Bad im DG mit WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Badewanne mit Einhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände gefliest; nach Angabe beim Ortstermin ist die Fliesenfarbe weiß; Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; die Elektroausstattung wird als durchschnittlich unterstellt; abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter; Sicherungskasten nach Angabe im KG; Gaszentralheizung mit zentraler Warmwassererzeugung; nach Angabe beim Ortstermin stammt der Heizkessel aus dem Baujahr; Fußbodenheizung manuell gesteuert;</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>Der Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über eine gemeinschaftliche Wegefläche, welche mit Betonsteinpflaster befestigt ist; auf dem Bereich des zugehörigen Sondernutzungsrechtes ist ebenfalls eine Fläche mit Betonsteinpflaster befestigt, diese dient als Zugang zum Wohnhaus bzw. Zufahrt zur Garage; vor dem Hauseingang ist ein Podest vorhanden, welches über einen Fliesenbelag verfügt; dieser Bereich ist durch das DG des Wohnhauses überdacht; die Hauseingangstüre ist ein Holzelement mit Türe und feststehendem Element; im feststehendem Element ist Isolierverglasung gegeben, die Türe verfügt über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss; rechts der Eingangstüre sind der Klingeltaster sowie eine Lampe vorhanden, weiter ist hier ein Aufputzbriefkasten angebracht;</p> <p>Für die Kellerräume werden verputzte, gestrichene Wände, Fliesenbelag am Boden sowie Elektroausstattung unter Putz unterstellt; Kellerfenster als herkömmliche Kellerfenster mit Doppelverglasung zu Lichtschächten;</p> <p>Vom Schlafzimmer im DG ist ein Balkon zugänglich; der Balkon verfügt über eine massive Balkonplatte belegt mit Gartenplatten oder Vergleichbarem; es ist ein gestrichenes Metallgelenk vorhanden;</p>
--	--

Befund:

Beurteilung:	<ul style="list-style-type: none"> - Das Wohnhaus und die Garage befinden sich gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung in einem durchschnittlichen Zustand. Relevante Schäden wurden nicht festgestellt. - Im Keller war ca. 1996 und ca. 2002 ein Feuchtigkeitsschaden an einer Wand in einem Vorratskellerraum gegeben. Beim Ortstermin wurde hierzu weiter mitgeteilt, dass hier an der Wand derzeit kein relevanter Schaden ersichtlich ist. Die Ursache ist nach Angabe nicht bekannt.
---------------------	---



Ansicht von der Leerbichlallee nach Osten; Zugang/ Zufahrt



Blick entlang der Zufahrt nach Osten



Blick auf Nordfassade, Eingangsbereich und Garage



Sachverständigenbüro Bär

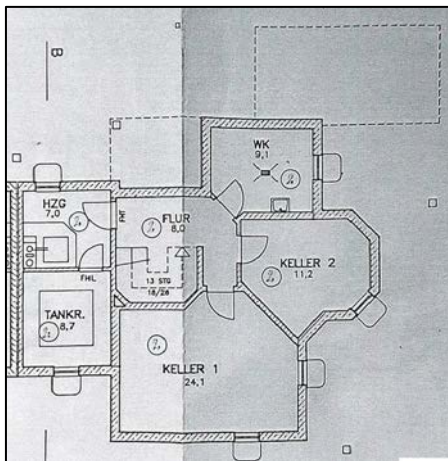
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

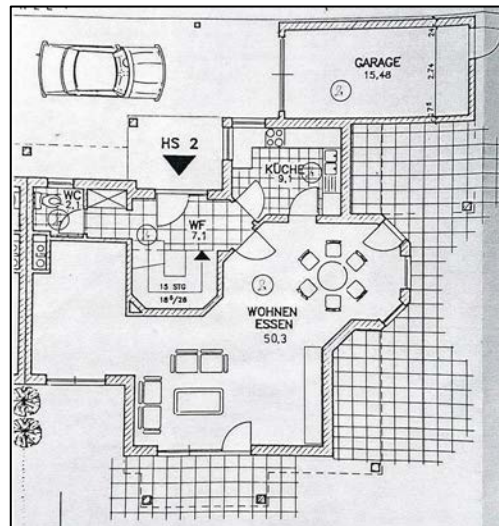
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



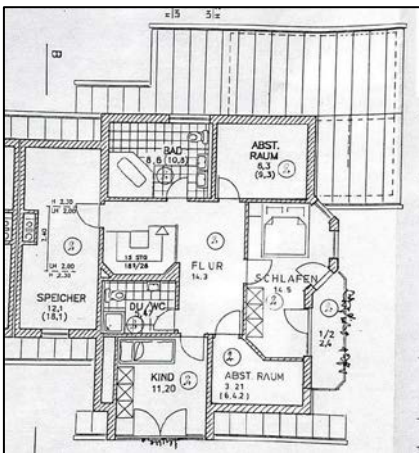
Lageplan



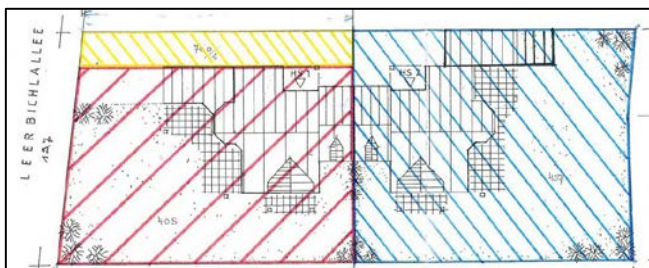
Keller - ohne Maßstab -



Erdgeschoss - ohne Maßstab -



Dachgeschoss - ohne Maßstab -



Sondernutzungsrechte - ohne Maßstab -

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.