



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: 1540 K 20/24

Objekt:	Einfamilienwohnhaus mit Garage, Neufeldstraße 13, 82294 Oberschweinbach, Fl.-Nr. 46/5, Gemarkung Oberschweinbach
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	06.06.2024, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	858.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Hinweis:	Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!
Grundbuchdaten:	<u>AG Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Oberschweinbach, Blatt 580</u> Grundstück Fl.-Nr. 46/5, Neufeldstr. 13, Gebäude- und Freifläche zu 691 m ² ;
Nutzungssituation:	Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag vom Antragsgegner eigen- genutzt.
Lage:	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Neufeldstraße. Die Neufeldstraße ist asphaltiert und verfügt über Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Gehwege sind nicht vorhanden. Es handelt sich um eine Zone 30, Anliegerstraße. Auf Grund der Straßenbreite ist hier das Parken am Straßenrand im Bereich des Bewertungsobjektes nicht möglich, es wird jedoch teils in die gegenüberliegende Grünfläche hineingeparkt.</p> <p>Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Ein bzw. Zweifamilienwohnhäusern mit überwiegend einem Vollgeschoss, teils zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. Gegenüber dem Bewertungsobjekt ist eine Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche oder dergleichen) gegeben.</p> <p>Die Haltestelle Am Maibaum ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 300 Meter gelegen. Hier besteht zu eingeschränkten Zeiten Anschluss an die Buslinien 838, 839 und 889. Mit der Buslinie 838 ist in einer Fahrzeit von ca. 9 Minuten die Haltestelle Mammendorf anfahrbar. Hier besteht beispielsweise Anschluss an die Buslinien 810, 822, 829, 838, 839, 889, die S-Bahnlinie S3 und an die Regionalbahn. Von der Haltestelle Am Maibaum ist mit der Buslinie 839 einmal täglich wochentags die Haltestelle Fürstenfeldbruck in einer Fahrzeit von ca. 35 Minuten direkt anfahrbar. Mit Umstieg ist der Bahnhof Fürstenfeldbruck in einer Fahrzeit von ca. 32-60 Minuten anfahrbar. Der Hauptbahnhof von München ist von der Haltestelle Mammendorf mit der Regionalbahn in einer Fahrzeit von ca. 19 Minuten bzw. mit der S-Bahnlinie S3 in einer Fahrzeit von ca. 37 Minuten anfahrbar.</p>
Immissionen:	Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.
Erschließung:	Die Zuwegung zum Grundstück Fl.-Nr. 46/5 ist über die Neufeldstraße 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)

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:	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 46/5, Gemarkung Oberschweinbach, ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Die Garage ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 46/4 errichtet.</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 Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf befindet sich das Grundstück Fl.-Nr. 46/5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Neufeldstraße/Am Bogen“, rechtskräftig seit 17.07.1986. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen, GRZ 0,25, GFZ 0,40, Satteldach mit einer Dachneigung von 30-36° zu entnehmen. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Die Mindestgrundstücksgröße ist 600 m². Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig. Baugrenzen sind ersichtlich. Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet (WA).</p>
Bebauung:	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 46/5, Gemarkung Oberschweinbach, ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und ist unterkellert. Das Baujahr ist ca. 1986. Die Nutzung ist Wohnen.</p>

Gebäudebeschreibung:

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1986;
Größe:	ca. 173 m ² , zzgl. anteilige Wohnflächen für Terrasse und Balkon;
Rohbau/Konstruktion:	<p>Fundamente/Gründung aus Beton; das Wohnhaus und die Garage sind vollständig unterkellert;</p> <p>Die Fassade verfügt über einen Reibputz und ist weiß gestrichen; der Sockel ist glatt verputzt und farblich abgesetzt;</p> <p>Tragende Mauerwerkswände, Massivdecken;</p> <p>Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachsteinen; gartenseitig ist eine Gaube vorhanden, diese ist ebenfalls mit Betondachsteinen gedeckt; Dachflächenfenster;</p> <p>Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;</p> <p>Massivdecken;</p>
Ausbau:	<p>Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen bzw. beim Ortstermin erhaltenen Informationen, da das Wohnhaus nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.</p> <p>Massive Innenwände verputzt und gestrichen;</p> <p>Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) aus dem Baujahr; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall;</p> <p>Rollos mit Kunststoffpanzern, diese sind teils elektrisch betrieben; es sind zudem Fensterläden aus Holz vorhanden (Applikationen);</p> <p>Innentüren als holzfurnierte Türblätter mit Umfassungszargen und durchschnittlichen Drückergarnituren; Hauseingangstüre als Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss sowie Glaseinsatz und schmiedeeisernem Gitter;</p> <p>Teppichbelag, Vinylboden, Parkettboden; Laminatboden; Sanitärräume gefliest;</p> <p>Im EG sind die Decken verputzt und gestrichen, zudem sind Holzdecken aus Nut- und Federbrettern gegeben; im DG sind Decken und Dachschrägen mit Nut- und Federbrettern verkleidet bzw. mit Gipskartonplatten gespachtelt und gestrichen;</p> <p>Treppe vom EG ins DG als Metallkonstruktion mit Vollholztrittstufen und einem Metallgeländer; zum Keller ist ebenfalls eine vergleichbare Treppe gegeben;</p> <p>Bad im EG mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten, Waschbecken mit Zweigriffarmatur, Badewanne mit Unterputzeinhebelmischer; Boden gefliest;</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>Wände raumhoch gefliest; Fußbodenheizung; zusätzlich Elektroheizlüfter; Fenster;</p> <p>Im EG zudem Gast-WC mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Fenster; Fußbodenheizung;</p> <p>Duschbad im DG mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Dusche mit Einhebelmischer und Brauseschlauch sowie Duschkabine mit Plexiglas; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Fenster; Fußbodenheizung;</p> <p>Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter; die Sicherungen sind im Stromzähler-schrank im KG gegeben;</p> <p>Manuell gesteuerte Fußbodenheizung im EG und im Bad im DG; die weiteren Räume im DG sind über Flachheizkörper mit Thermostatventilen beheizt;</p> <p>Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung; Kessel Baujahr ca. 2019, Fabrikat Buderus; zur Öllagerung sind im Öllagererraum im KG vier Kunststofftanks á 1.500 Liter gegeben;</p> <p>Es ist eine Solaranlage vorhanden, nach Angabe mit ca. 5 Paneele und hierzu im Keller ein Schichtenspeicher; nach Angabe ist die Solaranlage über 20 Jahre alt und funktionsfähig;</p> <p>Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über das Gartentürchen sowie eine Wegefläche, welche mit Naturstein befestigt ist, hier sind zudem drei Stufen gegeben; vor der Hauseingangstüre sind ein Podest sowie eine Stufe vorhanden, diese sind ebenfalls mit Naturstein befestigt; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss, Isolierverglasung und einem schmiedeeisernem Gitter;</p> <p>Der Keller verfügt über verputzte und gestrichene Wände; am Boden Fliesen bzw. Laminatboden; Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. Kellerfenster mit Einfachverglasung; es ist ein Saunaraum im KG unter der Garage vorhanden mit gefliestem Boden, Wände verputzt und gestrichen bzw. mit Gipskarton verkleidet, gespachtelt und gestrichen; Sauna ca. 25 Jahre alt, für ca. 3 Personen; in dem Bereich ist zudem eine Dusche gegeben;</p> <p>Im DG ist ein Balkon vorhanden, der Balkon ist von den beiden Kinderzimmern im DG begehbar; es handelt sich um eine massive Balkonplatte mit einem Holzbelag und einem Holzgeländer; nach Angabe ist der Holzbelag teils schadhaft;</p>
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude ist Baujahr ca. 1986. Nach sachverständiger Beurteilung ist der energetische Zustand dem Baujahr entsprechend durchschnittlich.
Außenanlagen:	Das Grundstück ist straßenseitig eingefriedet mittels eines Holzzaunes, es sind ein Gartentürchen und ein Gartentor, ein elektrisch betriebenes Schiebetor vorhanden. Neben dem Gartentürchen ist eine Betonmüllbox gegeben. Auf der rechten Seite des Gartentürchens ist in den Pfosten ein Briefkasten integriert. Es sind Rasenflächen, Pflanzbeete, Sträucher, Bäume gegeben. Die vorhandenen Gartenwege sind mit Naturstein befestigt. Die Terrasse ist ebenfalls mit Naturstein befestigt. Die Zufahrt zur Garage verfügt über Betonsteinpflaster. Im Garten ist ein Gartenhäuschen aus Holz vorhanden, welches zum Abstellen von Gartengeräten usw. dient. Nach Angabe ist hier der Holzboden schadhaft. Weiter ist ein überdachter Freisitz als Holzkonstruktion gegeben, Boden mit Betonsteinpflaster.
Garage:	Garage als Mauerwerksbau mit einem Schwingtor mit einer Verkleidung aus Holz. Die Fassade ist außen verputzt und gestrichen. Die Garage ist direkt an das Haus angebaut und ist vollständig unterkellert. Die Garage war nicht zugänglich. Im Inneren werden ein Betonboden und verputzte und gestrichene Wände sowie Licht- und Stromanschluss unterstellt. Das Dach der Garage verfügt über ein Satteldach gedeckt mit Betondachsteinen. Gemäß den vorliegenden Plänen sind rückwärtig



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.

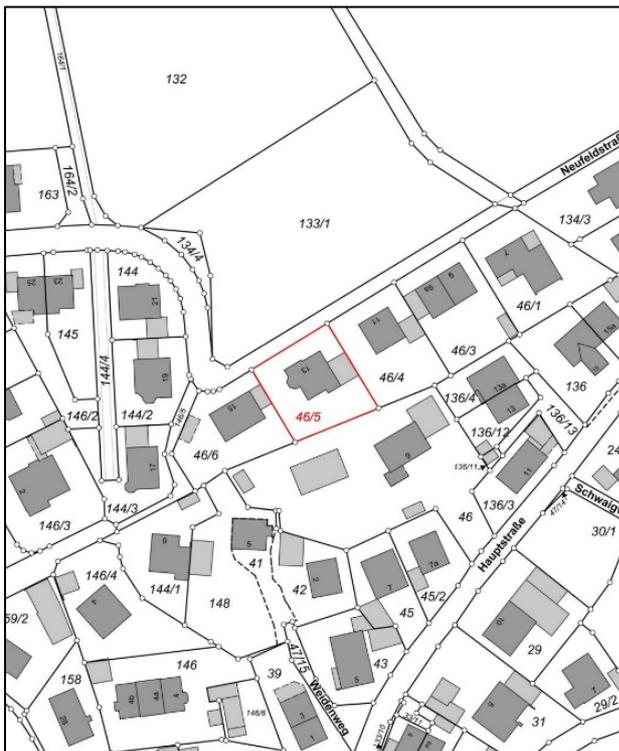
	eine Türe und ein Fenster vorhanden. Die Zufahrt zur Garage verfügt über Betonsteinpflaster.
Bauzustand:	<ul style="list-style-type: none">- Das Wohnhaus befindet sich gemäß den Erkenntnissen der Außenbeobachtung in einem dem Baujahr entsprechend durchschnittlichen Zustand.- Die Haustür macht augenscheinlich einen verwitterten Eindruck.- Nach Angabe des Antragsgegners sind die Dachrinnen schadhafte, d.h. teils undicht. Augenscheinlich ist festzustellen, dass die Dachrinnen auch an einigen Stellen bereits ausgebessert wurden.- Nach Angabe des Antragsgegners ist der Abwasserkanal an einer Stelle undicht, so dass hier Wasser von außen eindringt. Vermutlich kann hier durch einen Inliner ggf. Abhilfe geschaffen werden.- Bei der Garage ist im Wandfußbereich neben dem Tor der Putz augenscheinlich schadhafte.



Ansicht von Nordwest



Ansicht von Norden



Lageplan

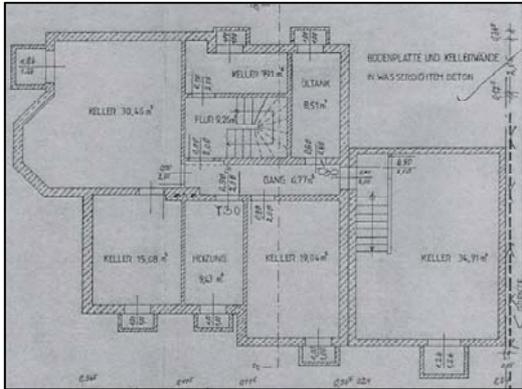


Sachverständigenbüro Bär

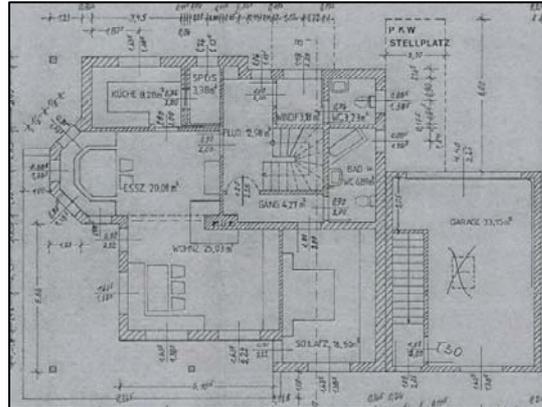
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

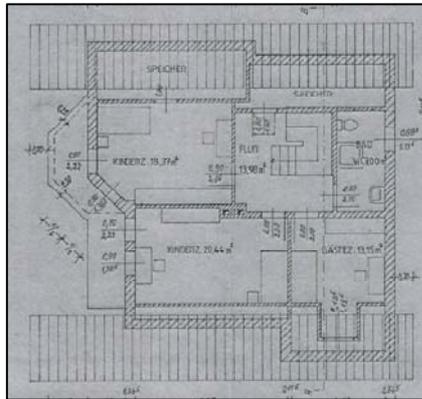
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



KG



EG



DG

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.