



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 259/23

Objekt:	Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 2 Nähe Oberes Straßfeld, 82065 Baierbrunn, Fl.-Nrn. 387/24 und 387/26, Gemarkung Baierbrunn
Bewertungs-/Qualitätsstichtag:	12.06.2024, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	27.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Grundbuchdaten:	Amtsgericht München, Grundbuch von Baierbrunn, Blatt 3793 1/19 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nr. 387/24, Nähe Oberes Straßfeld, Verkehrsfläche zu 278 m ² und Fl.-Nr. 387/26, Nähe Oberes Straßfeld, Verkehrsfläche zu 54 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 2 laut Aufteilungsplan;
Nutzungssituation:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen hinsichtlich Vermietung vor.
Hausverwaltung/ Wohngeld:	Eine Hausverwaltung ist nach Angabe der Gläubiger nicht bestellt. Soweit bekannt, wird das Grundstück durch die Eigentümer selbst verwaltet. Hierzu finden auch Eigentümerversammlungen mit Protokollführung statt. Nach Auskunft der Gläubiger liegen keine Rücklagen, Hausgelder, Wirtschaftspläne, etc. für die Tiefgarage vor. In der Eigentümerversammlung vom 01.12.2023 wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst. Gemäß Auskunft der Gläubigerin wurde die Anschaffung einer Flutbox beschlossen, um das Risiko einer Überflutung der Tiefgarage zu reduzieren. Die Anschaffungskosten betragen ca. 1.600,00 €.
Lage:	Das Bewertungsobjekt ist nahe der Straße Oberes Straßfeld gelegen. Die Straße Oberes Straßfeld ist eine Sackgasse, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar. Eine Wendemöglichkeit am Ende der Straße Oberes Straßfeld ist nicht gegeben. Gehwege sind nicht gegeben. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sind vorhanden. Das Parken am Straßenrand ist in Teilbereichen möglich. Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen und überwiegend ausgebauten Dachgeschossen. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Grundstücke an. Die S-Bahnhaltestelle Baierbrunn ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 1 km gelegen. Hier verkehrt die S-Bahnlinie S7, mit welcher der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 25 Minuten direkt anfahrbar ist.
Immissionen:	Beim Ortstermin wurden für den hier zu bewertenden TG-Stellplatz keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.
Erschließung:	Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Straße Oberes Straßfeld und mittels Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) über das Grundstück Fl.-Nr. 387/25, Gemarkung Baierbrunn, gesichert. Das Anwesen verfügt über einen Anschluss hinsichtlich Strom. 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.



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:	Bei dem Grundstück Fl.-Nr. 387/26, Gemarkung Baierbrunn, handelt es sich um eine Wegefläche. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 387/24 befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage. Die Tiefgarage selbst überbaut auf die umliegenden Grundstücke, hierzu bestehen erforderliche Dienstbarkeiten. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren. Gemäß Auskunft der Gemeinde Baierbrunn liegen die Bewertungsgrundstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bewertungsgrundstücke sind im Innenbereich gelegen, somit ist baurechtlich § 34 BauGB maßgebend. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Baierbrunn ist das vereinigte Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.
------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Gebäudebeschreibung:

Bebauung:	Bei dem Grundstück Fl.-Nr. 387/26, Gemarkung Baierbrunn, handelt es sich um eine Wegefläche. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 387/24 befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage. Die Tiefgarage selbst überbaut auf die umliegenden Grundstücke, hierzu bestehen erforderliche Dienstbarkeiten. Das Baujahr ist nicht genau bekannt, die letzte Genehmigung erfolgte gemäß Auskunft der Gemeinde Baierbrunn ca. 2015.
Baujahr	Genaues Baujahr nicht bekannt, vermutlich ca. 2015; Letzte baurechtliche Genehmigung ca. 2015;
Beschreibung:	Die Tiefgarage verfügt über Außenwände, Stützen und Träger aus Stahlbeton. Am Boden ist Betonsteinpflaster gegeben. Auf dem Dach der Tiefgarage befinden sich die Hausgärten und Terrassen der angrenzenden Wohnhäuser. Eine Abdichtung und ein entsprechender fachgerechter Aufbau der Tiefgaragendecke werden unterstellt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe, welche teils innerhalb des Gebäudes Tiefgarage als betonierte Fläche gegeben ist und außerhalb des Gebäudes mit leichter Neigung und Betonsteinpflaster. Bei der Zufahrt ist ein elektrisch betriebenes Sektionaltor vorhanden, das Tor verfügt zur Belüftung über einen Gittereinsatz. Es ist eine Beleuchtung mittels Lampen vorhanden, welche mit Bewegungsmeldern gesteuert ist. Soweit ersichtlich, sind zu den an die Tiefgarage angrenzenden Doppelhaushälften jeweils Zugangstüren (Stahltür mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss) gegeben. Weiter ist die Tiefgarage über eine Außentreppe mit Betonstufen zugänglich. Bei der Treppe ist wandseitig ein Edelstahlhandlauf gegeben. Im Zugangsbereich ist eine Stahltür mit Drückergarnitur und Zylinderschloss vorhanden. Beim Zugang der Treppe ist ein Metallgeländer mit einem Türchen aus pulverbeschichtetem Stahl gegeben. Bei der Einfahrt zur Tiefgarage (Fl.-Nr. 387/24) ist eine Einhausung aus Betonwänden und einem Betondach gegeben. Die Außenwände sind mit Reibeputz versehen bzw. glatt verputzt und gestrichen. Entsprechende Flachdachabdichtung wird für den Dachbereich unterstellt, zudem ist eine Dachbegrünung ersichtlich. Die hier vorhandene Wegefläche und Zufahrt ist mit Betonsteinplatten befestigt. Im Bereich des Weges sind Lampen aufgestellt. Die Wegefläche Fl.-Nr. 387/26 ist vergleichbar ausgestattet. Die Wegeflächen auf Fl.-Nr. 387/24 und 387/26 dienen auch als Zugang zu den Doppelhaushälften bzw. den Gärten der Doppelhaushälften. Gemäß der Information eines weiteren Eigentümers eines TG-Stellplatzes war die Tiefgarage bei einem Starkregen mit ca. 10 cm Wasser überschwemmt. Ursache war, soweit bekannt, dass durch den Boden Wasser in die Tiefgarage hineingedrückt ist.



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.

Beschreibung Sondereigentum:

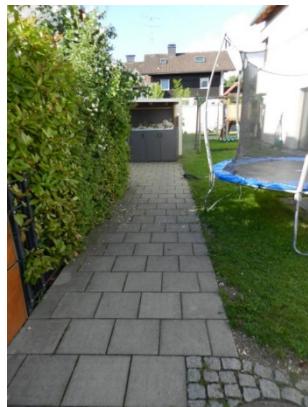
TG-Stellplatz:	Der TG-Stellplatz, gemäß Aufteilungsplan mit Nr. 2, ist an der Wand mit Nr. 2 beschrieben. Der TG-Stellplatz Nr. 2 ist gut anfahrbar. Der Stellplatz ist am Boden mit Betonsteinpflaster (wie Drainpflaster) befestigt.
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Befund:

Bauzustand:	Gemeinschaftseigentum: <ul style="list-style-type: none">- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit ersichtlich, in einem durchschnittlichen und ordentlichen Zustand.- Gemäß vorliegender Information war die Tiefgarage bei einem Starkregen mit ca. 10 cm Wasser überschwemmt. Sondereigentum: <ul style="list-style-type: none">- Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.
--------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Fl.-Nr. 387/26



Fl.-Nr. 387/26



Fl.-Nr. 387/24



Fl.-Nr. 387/24; TG-Ein-/Ausfahrt



Fl.-Nr. 387/24



Fl.-Nr. 387/24



Außentreppen Tiefgarage



TG-Ein-/Ausfahrt



Tiefgarage



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

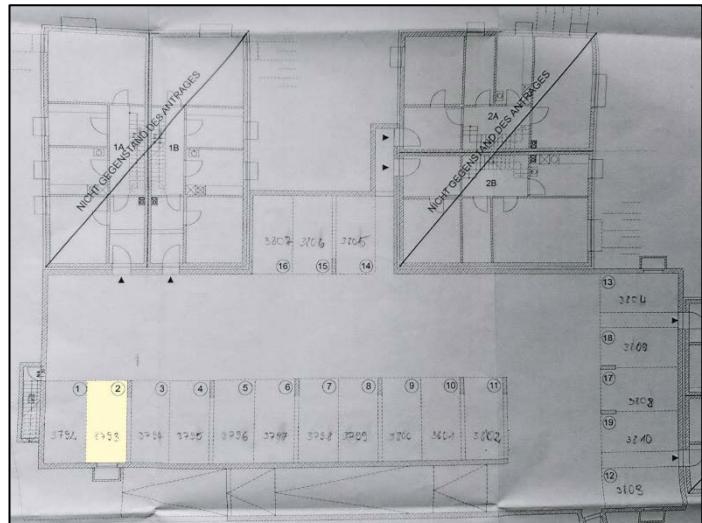
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.



TG-Stellplätze Nr. 1 und 2



Lageplan



Grundriss Tiefgarage

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.