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 334/18

Objekt:	**Dreifamilienwohnhaus mit zwei Garagen und ca. 5-6 Kfz-Stellplätzen,** Kramerfeld 9, 85244 Röhrmoos, Fl.-Nr. 76/7, Gemarkung Großinzemoos
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	19.09.2022, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	**1.604.000,00 €** (miet-/lastenfreier Zustand)
Grundbuchdaten:	**AG Dachau, Grundbuch von Großinzemoos, Blatt 440** Grundstück Fl.-Nr. 76/7, Großinzemoos, Kramerfeld 9, Wohnhaus mit Garage, Garten zu 864 m²;
Nutzungssituation:	Die Wohnung im Erdgeschoss wird durch den Vater des Eigentümers genutzt. Ein Mietvertrag bzw. sonstige Informationen liegen dem Sachverständigen hierzu nicht vor. Die Wohnung im 1. OG ist seit ca. 4 – 5 Jahren als Büro vermietet. Der Mieter wird dem Gericht mitgeteilt. Nach Angabe handelt es sich um einen Zeitmietvertrag auf ca. 10 Jahre. Die Miete beträgt nach Angabe 1.250,00 € monatlich zzgl. Nebenkosten und Heizung. Ein Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Die Wohnung im DG wird durch den Eigentümer eigengenutzt.
Lage:	Das Bewertungsobjekt ist in der Straße Kramerfeld gelegen. Die Straße Kramerfeld ist eine Sackgasse, asphaltiert, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Gehwege sind nicht vorhanden. Das Parken ist am Straßenrand möglich. Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit überwiegend 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Die Haltestelle Finkenweg ist zum Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 300 Meter gelegen, die Haltestelle Maibaum ist in einer Entfernung von ca. 500 Meter gelegen. An beiden Haltestellen verkehren zu eingeschränkten Zeiten die Buslinien 727, 772 sowie die 7270 (Ruftaxi). Mit den Linien 727 und 7270 ist in einer Fahrzeit von ca. 3-5 Minuten der Bahnhof Röhrmoos anfahrbar ist. Fußläufig ist der Bahnhof Röhrmoos in einer Entfernung von ca. 1,6 km zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht die Möglichkeit mit der S-Bahnlinie S2 in ca. 30 Minuten den Hauptbahnhof von München zu erreichen.
Immissionen:	Beim Ortstermin wurden keine relevanten Immissionen festgestellt.
Erschließung:	Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist über die Straße Kramerfeld 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.
Baurecht:	Das Grundstück Fl.-Nr. 76/7 der Gemarkung Großinzemoos ist mit einem Dreifamilienwohnhaus und zwei Garagen bebaut. Gemäß den vorliegenden Informationen wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren. Gemäß Auskunft der Gemeinde Röhrmoos liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Bewertungsgrundstück ist im Innenbereich gelegen. Baurechtlich ist somit § 34 BauGB maßgebend. Im seit 07.05.2004 rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

	Hinweis: Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass das Treppenhaus noch nicht vollständig hergestellt ist. So fehlen auf den Treppenläufen und den Podesten entsprechende Beläge. Nach Angabe des Eigentümers bzw. des Vaters wurde mitgeteilt, dass bei der Errichtung des Gebäudes hier durch die Baufirma entgegen der vorliegenden Planung die Breite der Treppenläufe falsch ausgeführt wurde. Eine Messung beim Ortstermin ergab Breiten der Treppenläufe von ca. 98 cm. Soweit dem Sachverständigen bekannt, ist gemäß der DIN 18065 die nutzbare Laufbreite mit mindestens 100 cm erforderlich. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass die Behebung dieses Mangels erforderlich ist. Die wertmäßige Beurteilung erfolgt im Kapitel 7.2 im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale.
Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 76/7 der Gemarkung Großinzemoos ist mit einem Dreifamilienwohnhaus und zwei Garagen 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 nach Angabe des Eigentümers ca. 1960. Ca. 1982 erfolgte die Errichtung einer Garage, ein Wohnhausan- und -aufbau erfolgte ca. 2014. Die Nutzung ist Wohnen, es ist im EG, 1. OG und DG je eine Wohnung gegeben. Die Wohnung im 1. OG wird derzeit als Büro genutzt.

Gebäudebeschreibung:

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	Ca. 1960 - Ursprüngliches Baujahr nach Angabe Eigentümer; Ca. 1982 - Errichtung einer Garage; Ca. 2014 - Wohnhausan- und -aufbau, Garagenerweiterung;
Veränderungen:	Im Zuge des Wohnhausan- und aufbaus im Jahr ca. 2014 erfolgten weitere Renovierungsmaßnahmen am Gebäude;
Größe:	Gesamtwohnfläche ca. 322 m²;
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist unterkellert; Außenfassade mit Wärmedämmverbundsystem mit farbigem Reibeputz, Sockel glatt verputzt und gestrichen; Außenwände als Mauerwerk oder Vergleichbares; Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen; es sind Dachgauben vorhanden, welche mit Titanzinkblech verkleidet sind; Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech; Massivdecken; Das Treppenhaus ist nicht fertiggestellt; das Treppenhaus verfügt über Treppenläufe und Podeste aus Beton; ein Oberbelag ist nicht vorhanden; die vorhandene Treppe zeigt unterschiedliche Stufenhöhen auf; weiter ist die Durchgangshöhe beim Zugang zum Kellergeschoss eingeschränkt; die Treppenhauswände sind verputzt und gestrichen; belichtet ist das Treppenhaus über Fenster in der Außenfassade; Hinweis: Im Gutachten wurde bereits auf die Problematik der Treppenläufe im Treppenhaus hingewiesen; auf die Ausführungen wird verwiesen; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; es sind Vorsatzrollos mit Kunststoffpanzern gegeben; Der Keller verfügt über Fliesenbelag am Boden bzw. teils Betonboden ohne weiteren Oberbelag; Wände verputzt und gestrichen, Kellerfenster einfachverglast mit Metallrahmen und Mäusefanggitter; in einem Kellerraum ist noch ein Holzfenster mit Doppelverglasung vorhanden; hier ist auch eine Kelleraußentüre gegeben; Kellertüren überwiegend als gestrichene Stahltüren aus dem Baujahr; Elektroausstattung auf Putz bzw. teils auch unter Putz; im Keller ist ein WC vorhanden; Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über den mit Betonsteinpflaster befestigten Hofbereich und weiter über einen mit Betonsteinpflaster befestigten Weg; die Hauseingangstüre ist ein Kunststoffelement 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.

	Isolierverglasung, Edelstahldrückergarnitur und -griff; rechts der Eingangstüre ist ein Klingeltableau mit 4 Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben; die Hauseingangstüre verfügt vermutlich über einen elektrischen Haustüröffner; rechts der Eingangstüre ist weiter eine Briefkastenanlage mit 4 Briefkästen aufgestellt; im Bereich des Hauseingangs sind im Bereich des Sockels Putzschäden gegeben; Standardmäßiger Elektrohausanschluss wird unterstellt; weiter Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner; Im Keller ist der Stromzählerschrank mit vier Zählern vorhanden, hiervon sind drei Zähler für die jeweiligen Wohnungen in den Stockwerken, der vierte Zähler kann nach Angabe nicht exakt zugeordnet werden; Im Heizungskeller sind eine Gastherme Fabrikat Buderus sowie ein Warmwasserspeicher vorhanden; die Heizungsanlage stammt aus dem Zeitpunkt der Erweiterung des Gebäudes;
Ausbau:	<u>Wohnung DG:</u> Kunststofffenster mit Isolierverglasung; teils befinden sich die Fenster in Dachgauben; die Rollos sind mechanisch bzw. teils elektrisch bedienbar; weiter ist im Flur und im Abstellraum jeweils noch ein Dachflächenfenster vorhanden; Lackierte Türen mit horizontalen Nuten, Umfassungszargen, Edelstahldrückergarnituren; Fliesenbelag bzw. Laminatboden; Massive Innenwände, verputzt und gestrichen; Decken verkleidet, gespachtelt und gestrichen; Bad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Dusche mit Aufputzeinhebelmischer und Echtglasduschkabine, Waschbecken mit Einhebelmischer, Acrylbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände in Teilbereichen, insbesondere der Dusche, dem Waschbecken und dem WC und bei der Badewanne gefliest; ansonsten sind die Wände verputzt und gestrichen; Dachschräge und Decke mit Gipskartonplatten oder Vergleichbarem, verkleidet, gespachtelt und gestrichen; in der Gaube ist ein doppelflügeliges Fenster mit mechanisch bedienbarem Rollo vorhanden; Fußbodenheizung mit Raumthermostat gesteuert; Die Elektroausstattung stammt aus dem Zeitpunkt des Anbaus bzw. der Aufstockung; abgesichert über Schaltautomaten und FI-Schalter; der Sicherungskasten ist im Flur unter Putz vorhanden; Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; es ist eine Fußbodenheizung, über Raumthermostate gesteuert, gegeben; Vom Wohnzimmer aus ist der Balkon zugänglich; der Balkon verfügt über eine massive Balkonplatte mit Fliesenbelag; der Balkon ist überdacht; als Geländer ist ein verzinktes Stahlgeländer vorhanden, hier ist innen ein Sichtschutz angebracht; <u>Wohnung 1 .OG:</u> Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Wohnzimmer (als Büro genutzt) aus dem Jahr des Anbaus; die sonstigen Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 2012; im Wohnzimmer sind elektrisch betriebene Rollos vorhanden, ansonsten mechanische Kunststoffrollos; Lackierte Türblätter mit Umfassungszargen, die Türblätter verfügen über horizontale Nuten, Edelstahldrückergarnituren; Wohnungseingangstüre analog mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss; Fliesenbelag oder Vergleichbares; Wände verputzt und gestrichen; Decken verputzt und gestrichen; Bad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Acrylbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und einer Duschwand; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Fenster; elektrisch betriebener Heizkörper; Zeitgemäße Elektroausstattung, abgesichert mit Schaltautomaten und FI-Schalter; Sicherungskasten unter Putz; Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Fußbodenheizung mit Raum-

	thermostaten, Flur und Abstellraum nicht beheizt; im Bad ist ein elektrisch betriebener Flachheizkörper vorhanden; Der Balkon ist von zwei Wohnräumen begehbar; der Balkon verfügt über eine massive Balkonplatte mit Fliesenbelag; verzinktes Stahlgeländer; die vorhandenen Betonstützen zeigen Risse, teils sind Betonschäden gegeben; <u>Wohnung EG:</u> Die Wohnung im EG ist vergleichbar ausgestattet wie die Wohnung im 1. OG (derzeit als Büro genutzt). Abweichend sind in den Wohnräumen Laminatböden vorhanden. Weiter wurde das Bad zum Zeitpunkt des Anbaus renoviert. Bad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Acrylbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer, Waschtisch mit Unterschrank mit Einhebelmischer. Boden gefliest. Wände im Bereich des WCs bzw. der Badewanne gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen. Auch hier ist im Wohnzimmer an der Gebäudefuge ein Riss und eine Setzung des Anbaus ersichtlich, vergleichbar wie im Obergeschoss.
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude verfügt über ein Wärmedämmverbundsystem, die Dämmung im Dachbereich wurde im Rahmen des Dachgeschossausbaus eingebaut. Der energetische Zustand entspricht vermutlich im Wesentlichen dem Zeitpunkt der Erweiterung.
Außenanlagen:	Das Grundstück macht einen gepflegten Eindruck. Das Grundstück ist eingefriedet mittels eines Maschendrahtzaunes. Ein Gartenbereich ist zudem mittels eines Maschendrahtzaunes abgegrenzt. Die Hoffläche und Wegefläche sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Es ist ein Unterstand aus Holz vorhanden, vermutlich für die Mülltonnen. Es sind Rasenflächen, Pflanzbereiche, Sträucher und Hecken gegeben. Im Bereich der Zufahrt von der Straße Kramerfeld ist kein Tor vorhanden.
Garagen/Kfz-Stellplätze:	Es ist eine Garage vorhanden mit zwei Kfz-Stellplätzen. Die Garage verfügt über zwei Schwingtore, welche mit Holz verkleidet sind. Im Fußbereich ist das Holz teils rissig. Die Garage ist vermutlich ein Mauerwerksbau mit Betonboden, verputzte und gestrichene Wände im Inneren werden unterstellt. Die Garage verfügt über ein Satteldach gedeckt mit Ziegeldachsteinen (Holzdachstuhl). An der Front der Garage ist oberhalb der Tore ein Holztürchen vorhanden, sodass vermutlich der Dachboden der Garage als Abstellfläche genutzt werden kann. Der Hofbereich ist befestigt. Es sind ca. 5-6 befestigte Kfz-Stellplätze nutzbar.
Bauzustand:	- In der Wohnung DG sind im Flur wenige, schmale, horizontale Setzrisse erkennbar. In der Küche hat sich der Estrich abgesetzt, sodass hier die Silikonfuge des Fliesenbelags zur Sockelleiste gerissen ist. - Im Wohnzimmer Wohnung 1. OG zeichnet sich an der Decke die Gebäudefuge ab, hier hat sich der Anbau bis ca. 3 mm gesetzt. Es ist ersichtlich, dass an der Decke bereits nachgearbeitet wurde und hier wieder ein Haarriss vorhanden ist. - Nach Angabe des Eigentümers bzw. dessen Vaters hat sich im Herbst 2018 auf Grund starker Regenschauer ein Wasserschaden am Bewertungsobjekt ereignet. Hierbei wurden der Garten sowie der Keller nach Angabe überflutet. Dem Sachverständigen liegt hierzu ein Schadensgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden vor, welches durch das Amtsgericht München Abteilung Zwangsvollstreckung beauftragt wurde. Auf die Ausführungen des Gutachtens vom 26.01.2022 wird somit verwiesen. Im Gutachten werden die Kosten für die Schadensbeseitigung mit 118.233,47 € angegeben. - Im Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass das Treppenhaus bisher nicht fertiggestellt ist. Weiter wurde hinsichtlich des Treppenhauses vom Eigentümer bzw. dessen Vater angegeben, dass die Treppenlaufbreite im Hinblick auf die Nutzung des Gebäudes mit drei Wohneinheiten zu schmal ist und somit nicht den erforderlichen Anforderungen entspricht. Der Sachverständige hat beim Ortstermin die Treppenlaufbreite mit ca. 98 cm gemessen. Gemäß den Erkenntnissen des Sachverständigen ist eine Laufbreite von mind. 100 cm erforderlich. Um die Laufbreite von

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.

	100 cm unter Beachtung des erforderlichen Handlaufes herzustellen, ist es nach Beurteilung des Sachverständigen erforderlich, den Pfeiler zwischen den Treppenläufen schmäler auszuführen, um im Ergebnis dann die Laufbreite bzw. Treppenlaufbreite im erforderlichen Maß zu erhalten. Weiter ist es für das Treppenhaus erforderlich, die erforderlichen Restarbeiten, d.h. Herstellen eines Oberbelages, usw. auszuführen. Die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen können nicht exakt durch den Sachverständigen bestimmt werden. Aus Sicht von Marktteilnehmern geht der Sachverständige davon aus, dass hier auf Grund des Umfanges der Arbeiten und des möglichen Kostenrisikos ein Abschlag von rd. 40.000,00 € angemessen ist. Hierzu weist der Sachverständige jedoch ausdrücklich darauf hin, dass der Abschlag aus Sicht von Marktteilnehmern gewählt wird und die tatsächlich anfallenden Kosten den gewählten Abschlag über - bzw. unterschreiten können. - Beim Ortstermin wurden diverse Haarrisse an Wänden bzw. Decken festgestellt. Nach sachverständiger Beurteilung liegt dies jedoch in einem Rahmen, welcher keine weiteren Zu-/Abschläge veranlasst.

Ansicht von Nordwest

Ansicht von Süden

Ansicht von Südost

Ansicht von Osten

Ansicht von Nordwest

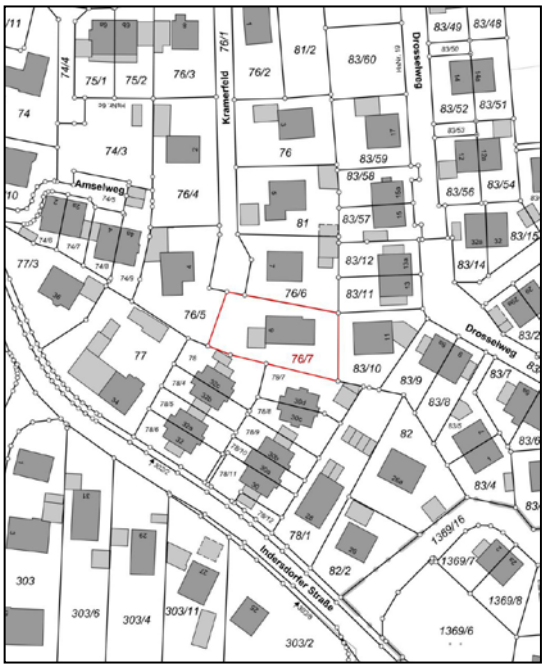
Hauseingang

Kelleraußentreppe

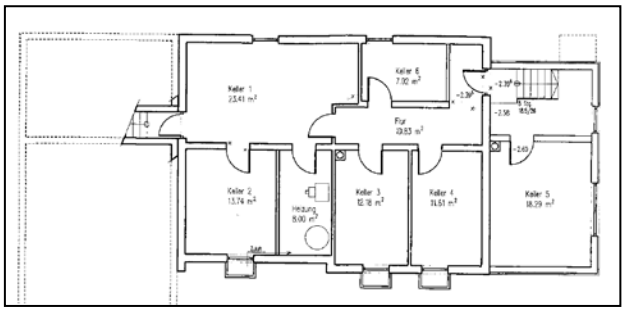
Balkon, OG

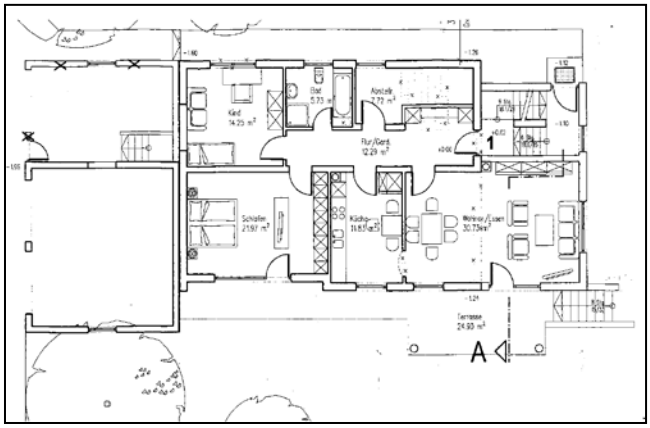
Garten

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.

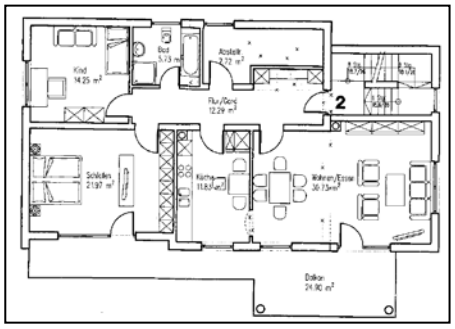


Lageplan

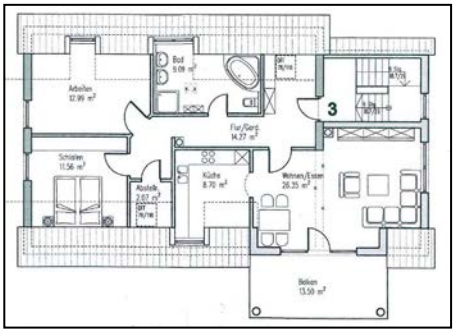

Grundriss Kellergeschoss



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.