



Sachverständigenbüro Bär

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

80333 München – Theresienstr. 1 – 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: 1510 K 136/24

Objekt:	3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Flur und Balkon im 2. OG sowie Kellerabteil im KG , gem. Aufteilungsplan Nr. 24 Mozartstraße 5, 82110 Germering, Fl.-Nrn. 817/4 und 823/9, Gemarkung Germering
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	16.10.2024, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	285.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Grundbuchdaten:	<u>Amtsgericht Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Germering, Blatt 13258 (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)</u> 314/10.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nr. 817/4, Eugen-Papst-Str. 6, Mozartstr. 1, Gebäude- und Freifläche zu 1.778 m² und Fl.-Nr. 823/9, Mozartstr. 5, 7, 9, Gebäude- und Freifläche zu 1.979 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Abstellkeller (mit Balkon) im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 24.
Nutzungssituation:	Nach Angabe beim Ortstermin bestehen keine Mietverhältnisse. Nähere Kenntnisse liegen dem Sachverständigen nicht vor.
Hausverwaltung/ Wohngeld:	Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist bis 31.12.2025 bestellt. Gemäß Wirtschaftsplan für den Zeitraum 01.01.2024-31.12.2024 beträgt die Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung Nr. 24 monatlich rd. 324,00 €. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung ist für das Bewertungsobjekt ein Zahlungsrückstand 2024 in Höhe von 951,50 € sowie ein Zahlungsrückstand 2023 in Höhe von 401,50 € vorhanden. Weiter bestehen nach Auskunft der Hausverwaltung im Objekt WEG Mozartstraße 1-9/Eugen-Papst-Straße 6 keine weiteren Hausgeldrückstände. Die Instandhaltungsrücklage der WEG Mozartstraße 1-9/Eugen-Papst-Straße 6 beträgt zum 31.12.2023 rd. 176.066,00 €. In der Eigentümerversammlung vom 11.06.2024 wurde der Austausch neuer Hauseingangstüren gemäß vorliegendem Angebot in Höhe von rd. 54.028,00 € (inkl. MwSt.) beschlossen. Zusätzlich wurde ein Zuschlag von ca. 10 % für Eventualpositionen in Höhe von rd. 5.410,00 € auf den Angebotspreis beschlossen. Dieser Betrag dient als Puffer für eventuell auftretende zusätzliche Kosten. Die Kosten für die Erneuerung der Hauseingangstüren werden aus der Instandhaltungsrücklage entnommen. Weiter wurde das Streichen der Treppenhäuser und Treppengeländer gemäß vorliegendem Angebot in Höhe von rd. 35.641,00 € (inkl. MwSt.) beschlossen. Zusätzlich wurde ein Zuschlag von ca. 15 % für Eventualpositionen in Höhe von rd. 5.400,00 € auf den Angebotspreis beschlossen. Dieser Betrag dient als Puffer für eventuell auftretende zusätzliche Kosten. Die Kosten für den Treppenhäuseranstrich werden aus der Instandhaltungsrücklage entnommen. Zusätzlich wurde beschlossen, die Positionen 10 und 11 des Angebots anzunehmen. Die dafür benötigten Beträge in Höhe von 11.200,00 € und 1.040,00 € netto werden der Instandhaltungsrücklage entnommen. Weiter wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.
Lage:	Das Bewertungsobjekt ist in der Mozartstraße gelegen. Die Mozartstraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist einseitig am Straßenrand möglich. Die Eugen-Papst-Straße ist ebenfalls eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist einseitig auf einem Längsparkstreifen möglich. Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit



Sachverständigenbüro Bär

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

80333 München – Theresienstr. 1 – 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>ca. 2 bzw. 3 Vollgeschossen, teils ausgebauten Dachgeschossen.</p> <p>Die Haltestellen Beethovenstraße und Stadthalle sind vom Bewertungsobjekt jeweils in einer Entfernung von ca. 300-350 Meter gelegen. An der Haltestelle Beethovenstraße verkehren die Buslinien 853, 857, 858 und X850, mit welchen beispielsweise jeweils in einer Fahrzeit von ca. 2-3 Minuten die Haltestelle Germering-Unterpfaffenhofen angefahren werden kann. An der Haltestelle Stadthalle verkehrt die Buslinie 157, mit welcher in einer Fahrzeit von ca. 2 Minuten die S-Bahnhaltestelle Germering-Unterpfaffenhofen anfahrbar ist. Fußläufig ist die Haltestelle Germering-Unterpfaffenhofen in einer Entfernung von ca. 600 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht die Möglichkeit mit den S-Bahnlinien S5 und S8 in einer Fahrzeit von ca. 23-28 Minuten den Hauptbahnhof von München zu erreichen.</p>
Immissionen:	Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.
Erschließung:	<p>Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert.</p> <p>Das Anwesen 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.</p> <p>Es wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.</p> <p>Das vereinigte Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.</p>
Baurecht:	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 817/4, Gemarkung Germering, ist mit drei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Ein Gebäude ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 823/9 errichtet und grenzt an einen sich dort befindlichen Baukörper an.</p> <p>Das Grundstück Fl.-Nr. 823/9, Gemarkung Germering, ist mit drei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Ein Gebäude ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 817/4 errichtet und grenzt an einen sich dort befindlichen Baukörper an.</p> <p>Gemäß Auskunft der Stadt Germering liegen die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IG 22, rechtskräftig seit dem 08.08.1978. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsobjekt eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen, Neigungsdach mit einer Dachneigung von 15-25° Grad, GRZ 0,4, GFZ 0,8 zu entnehmen. Baugrenzen sind ersichtlich. Es gilt die geschlossene Bauweise. Es handelt sich um Reines Wohngebiet (WR).</p> <p>Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschafts- und Verkehrsplanung, rechtsverbindlich seit 13.07.2006, sind die Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt.</p>

Gebäudebeschreibung:

Bebauung:	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 817/4, Gemarkung Germering, ist mit drei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Der Baukörper verfügt über ein Erdgeschoss, 1.-2. Obergeschoss, einen Dachboden und ist unterkellert. Der Baukörper verfügt über ca. 3 Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 1954. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.</p> <p>Das Grundstück Fl.-Nr. 823/9, Gemarkung Germering, ist mit drei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Der Baukörper verfügt über ein Erdgeschoss, 1.-2. Obergeschoss, einen Dachboden und ist unterkellert. Der Baukörper verfügt über ca. 3 Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 1954. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.</p>
Baujahr	ca. 1954;
Bauweise:	<p>Das Gebäude ist unterkellert; Betonfundamente;</p> <p>Außenfassade mit Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz; zur Mozartstraße sind Balkone vorhanden, bestehend aus einer verzinkten Stahlkonstruktion;</p> <p>Außenwände als Mauerwerk;</p> <p>Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachsteinen; es sind Schneefanggitter vorhanden;</p> <p>Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;</p>



Sachverständigenbüro Bär

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

80333 München – Theresienstr. 1 – 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>Geschossdecken als Massivdecken; Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe mit Kunststeinstufen und Podesten mit Kunststeinbelag; gestrichenes Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; Wände mit grobem Reibputz oder Vergleichbarem; belichtet ist das Treppenhaus mittels Kunststofffenster mit Isolierverglasung in der Außenfassade; im Treppenhaus ist im Keller ein Röhrenradiator vorhanden; Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend mechanisch bedienbare Kunststoffrollen; Grundsätzlich verfügt der Keller über einen Betonboden/Betonestrich oder Vergleichbares; Wände soweit ersichtlich grob verputzt bzw. schalungsraue Betonwände (gestrichen); im Flur ist eine Elektroausstattung auf Putz mit Schaltern und Lampen gegeben; Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über mit Betonsteinpflaster befestigte Wegeflächen, vor der Hauseingangstüre ist ein Podest vorhanden, dieses ist soweit ersichtlich aus Beton bzw. Kunststein; das Hauseingangselement ist ein pulverbeschichtetes Aluminiumelement mit zwei feststehenden Teilen und einer Haustüre; in den feststehenden Teilen sind Briefkästen und Einfachverglasung gegeben; die Hauseingangstüre verfügt ebenfalls über eine Einfachverglasung sowie eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss; links der Hauseingangstüre ist ein Klingeltableau mit sechs Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben; der Eingangsbereich ist mittels eines Vordaches (verzinkte Stahlkonstruktion mit Glasflächen) überdacht; weiter ist im Eingangsbereich eine Außenlampe vorhanden; Standardmäßiger Elektrohausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung; Die Wohnanlage wird über zwei Gaskessel Fabrikat Buderus beheizt; im Heizungskeller sind auch zwei Warmwasserspeicher vorhanden; Fahrradkeller;</p>
Energieausweis/ energetischer Zustand:	<p>Ein Energieausweis für das Anwesen Mozartstraße 1, 3, 5, 82110 Germering vom 18.10.2019 (gültig bis 17.10.2029) liegt vor. Dieser wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 107,6 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 118,4 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Erdgas. Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse.</p>
Außenanlagen:	<p>Das Grundstück ist teilweise eingefriedet. Zu den Straßen hin ist keine Einfriedung gegeben. Gartenwege sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Weiter sind Stellplatzflächen vorhanden, welche ebenfalls mit Betonsteinpflaster befestigt sind. Es sind Rasenflächen, Bäume und Sträucher gegeben. Die Außenanlagen machen einen ordentlichen Eindruck. Zum Abstellen der Mülltonnen ist eine Einhausung aus einem Drahtgitterzaun mit einer Überdachung bestehend aus einer Metallkonstruktion gegeben. Weiter sind im Bereich der Außenanlagen Fahrradständer aufgestellt.</p>

Beschreibung Sondereigentum:

Größe:	Die Wohnfläche wurde gemäß Aufmaß wie folgt ermittelt:			
	Wohnzimmer	ca.	19,17	m²
	Schlafzimmer	ca.	14,59	m²
	Kinderzimmer	ca.	12,41	m²
	Küche	ca.	7,16	m²
	Bad	ca.	4,77	m²
	Abstellraum	ca.	0,44	m²
	Flur	ca.	5,43	m²
	Balkon ant. zu 1/4	ca.	0,92	m²
	Wohnfläche	ca.	64,9	m²



Sachverständigenbüro Bär

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

80333 München – Theresienstr. 1 – 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.

	Die Nutzungsfläche des Kellerabteils wurde anhand der vorliegenden Aufteilungspläne überschlägig mit ca. 7,1 m ² ermittelt.
Ausstattung:	<p>Kunststofffenster mit Isolierverglasung; das Baujahr der Fenster ist nicht bekannt; Holztüren und Holzzargen, diese sind weiß gestrichen bzw. die Türblätter foliert, teils ist die Folierung der Türen schadhafte; Wohnungseingangstüre als beschichtetes Türblatt mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung); Böden mit PVC-Belag, dieser ist teils schadhafte; ein Wohnraum mit Laminatboden; Bad gefliest;</p> <p>Massive Innenwände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen;</p> <p>Decken glatt verputzt und gestrichen;</p> <p>Bad mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, die WC-Schüssel ist stark verkalkt; Waschbecken mit Zweigriffarmatur, die Armatur ist stark verkalkt und vermutlich schadhafte, da sie ständig stark tropft; emaillierte Stahlbadewanne (das Email ist stumpf und beschädigt) mit Einhebelmischer und Brauseschlauch; Waschmaschinenanschluss über Eckventil und Ablauf des Waschbeckens; Boden gefliest; Wände ca. 1,75 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); Heizplatte mit Thermostatventil;</p> <p>Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung, Sicherungskasten auf Putz mit vier Schaltautomaten und einem Schaltautomaten dreiphasig für den Herd; Türsprechanlage und elektrischer Hautüröffner;</p> <p>Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Flachheizkörper mit Thermostatventil bzw. Heizplatten bzw. Doppelheizplatten mit Thermostatventil;</p> <p>Von einem Wohnraum aus ist der Balkon begehbar; der Balkon verfügt über eine Balkonplatte mit Kunststeinbelag, verzinktes Metallgeländer; überdacht ist der Balkon durch eine verzinkte Stahlkonstruktion mit Glaseinsatz;</p> <p>Das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 24 ist, wie im Plan dargestellt, vorhanden; das Kellerabteil ist im Wesentlichen abgeteilt mittels Holzlattenrosten bzw. diese sind von innen teils mit Nut- und Federbrettern verkleidet; am Boden ist ein Betonestrich oder Vergleichbares gegeben; das Kellerabteil verfügt über eine Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar; es sind im Kellerabteil zwei Steckdosen gegeben;</p>

Befund:

Bauzustand:	<p><u>Gemeinschaftseigentum:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit feststellbar, in einem durchschnittlichen Zustand. <p><u>Sondereigentum:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Wohnung macht zusammenfassend einen beanspruchten Eindruck. Relevante, zeitnahe Modernisierungen sind nicht gegeben.
--------------------	--



Ansicht von Süden von der Mozartstraße



Ansicht von Norden



Zugang zum Hauseingang



Sachverständigenbüro Bär

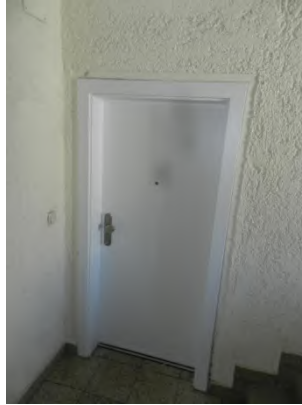
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

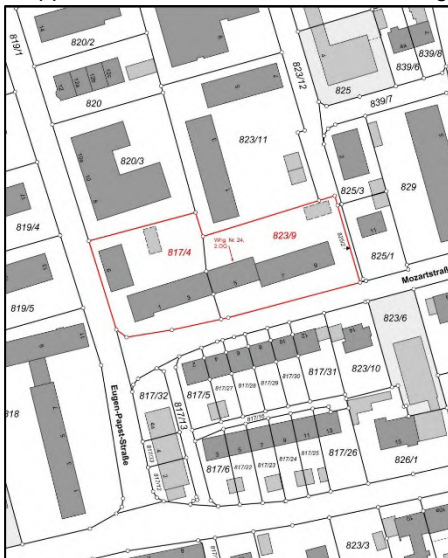
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



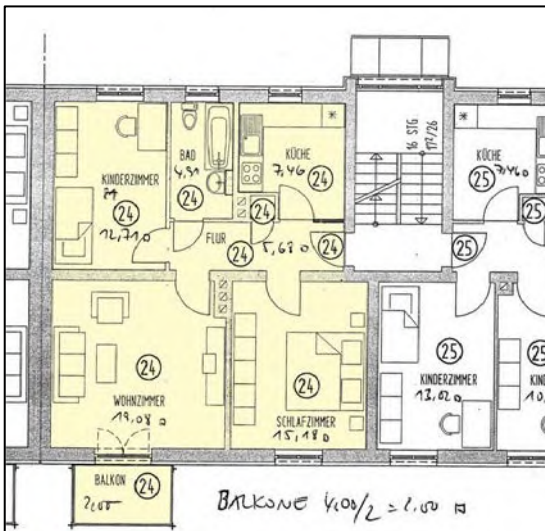
Treppenhaus



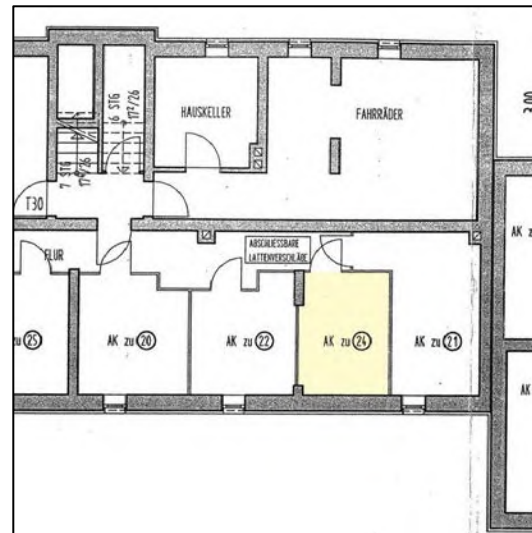
Wohnungseingangstüre



Lageplan



Grundriss 2. OG, Wohnung Nr. 24



Grundriss KG, Kellerabteil Nr. 24

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.