



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: 1514 K 33/25

Objekt:	3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Diele, Windfang und Balkon im 3. OG sowie Kellerabteil im KG , gem. Aufteilungsplan Nr. 139 Landsberger Straße 317, 80687 München, Fl.-Nr. 232, Gemarkung Laim
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	16.09.2025, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	413.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Hinweis:	Die Wohnung und das Kellerabteil konnten nicht von innen besichtigt werden!
Grundbuchdaten:	Amtsgericht München, Grundbuch von Laim, Blatt 7050 4,19/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 232, An der Landsberger, Rapoto-, Schifferl-, Von-der-Pfordten-Straße und am Pronnerplatz, Grünland (Bauplatz) zu 9.416 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 139 bezeichneten Wohnung.
Nutzungssituation:	Das Bewertungsobjekt ist gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung (Klingelschild) vermietet. Der Mieter wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Der Mieter wird dem Gericht mitgeteilt. Dem Sachverständigen liegen keine näheren Informationen hinsichtlich Mieter, Miethöhe, etc. vor. Ein Mietvertrag liegt dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.
Hausverwaltung/ Wohngeld:	Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist nach Angabe bis 31.12.2029 bestellt. Gemäß Wirtschaftsplan 2022, welcher nach Auskunft der Hausverwaltung noch aktuell ist, beträgt das Wohngeld für das Bewertungsobjekt monatlich 490,00 €. Nach Angabe der Hausverwaltung bestehen zum Stand 24.10.2025 für das Bewertungsobjekt Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 18.261,00 €. Die Erhaltungsrücklage für die WEG Landsberger Str. 317 beträgt zum 31.12.2024 rd. 345.000,00 €. In der Eigentümerversammlung vom 23.04.2025 wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.
Lage:	Das Bewertungsobjekt ist in der Landsberger Straße gelegen. Die Landsberger Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes eine mehrspurige Hauptverkehrsstraße mit beidseitigen Gehwegen, Radwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken am Straßenrand ist möglich. Weiter grenzt die Wohnanlage an die Schifferlstraße, Von-der-Pfordten-Straße und Rapotostraße an. Bei diesen Straßen handelt es sich um Anliegerstraßen, asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist in den umliegenden Straßen möglich. Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohn-/Geschäftsgebäuden bzw. gewerblich genutzten Grundstücken. Die Haltestelle Pronnerplatz ist in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehren die Buslinien 130 und 157, mit welchen beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 2-3 Minuten die Haltestelle Laim anfahrbar ist. Fußläufig ist die Haltestelle Laim in einer Entfernung von ca. 500 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht die Möglichkeit mit den S-Bahnlinien S1, S2, S3, S4, S5, S6 und S8 in einer Fahrzeit von ca. 6-9 Minuten den Münchener Hauptbahnhof zu erreichen.
Immissionen:	Es sind Immissionen auf Grund des Kfz-Verkehrs auf der Landsberger Straße gegeben. Gemäß der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung liegt für das Grundstück (im Bereich der Wohnung Nr. 139) gemäß der Lärmkartierung 2022 Ballungsräume Hauptverkehrsstraßen LDEN und Straßen-



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.

	verkehr LDEN ein Lärmpegel ab 75 dB(A) vor. Nachts liegt der Lärmpegel bei 65 bis 69 dB(A) und teilweise ab 70 dB(A).
Erschließung:	Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Landsberger Straße, Schifferlstraße, Rapotostraße und Von-der-Pfordten-Straße gesichert. 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. Es wird zum Wertermittlungstichtag 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. 232, Gemarkung Laim, ist mit einem Gebäudekomplex bestehend aus sechs Wohn-/Geschäftsgebäuden und einer Tiefgarage bebaut. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren. Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Baurechtlich ist somit § 30 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 34 BauGB maßgebend. Baulinien entlang der vier Grundstücksgrenzen, teilweise im Abstand von 5 Meter sind gegeben. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dargestellt.

Gebäudebeschreibung:

Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 232, Gemarkung Laim, ist mit einem Gebäudekomplex bestehend aus sechs Wohn-/Geschäftsgebäuden und einer Tiefgarage bebaut. Die Gebäude verfügen über sechs bis sieben Vollgeschosse. Die Wohn-/Geschäftsgebäude verfügen in den Erdgeschossen über Ladenflächen und Gastronomieflächen. Das Baujahr des Gebäudes, in welchem sich die zu bewertende Einheit befindet, ist ca. 1970.
Baujahr	ca. 1970;
Bauweise:	Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist unterkellert; Die Außenfassade besteht aus vorgehängten Betonelementen; weiter sind Balkone mit gestrichenen Betonbrüstungen gegeben; Außenwände aus Mauerwerk, Beton oder Vergleichbarem; Flachdach; entsprechende Flachdachabdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt; Flachdacheinläufe und innenliegende Dachschläuche; Massivdecken; Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste aus Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Holzhandlauf; die Treppenhauswände sind glatt verputzt und gestrichen; der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen Laubengang; Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung; die erdgeschossigen Ladeneinheiten verfügen über Schaufensterfronten; Der Zugang zum Treppenhaus erfolgt von der Landsberger Straße; über ein überdachtes Eingangspodest ist die Hauseingangstüre als pulverbeschichtetes Metallelement mit Zugangstüre mit Drückgarnitur, Zylinderschloss und einem weiteren Flügel, jeweils mit Isolierverglasung, gegeben; vor dem Hauseingangselement ist das Klingeltableau für die Wohnungen im 1.-5. OG mit 40 Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben; Die erdgeschossigen Ladenflächen bzw. Gastronomieflächen verfügen über separate Zugänge und Schaufensterfronten entlang der Landsberger Straße; Es ist ein Aufzug Baujahr 2020 für 1000 kg bzw. 13 Personen gegeben; Standardmäßiger Elektrohausanschluss; Klingelanlage; Türsprechanlage; elektrischer Haustüröffner; Treppenhausbeleuchtung;



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.

	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung; gemäß vorliegender Informationen befindet sich die Zentralheizungsanlage im Haus Landsberger Straße 317; der Heizungskeller war nicht einsehbar;
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Ein Energieausweis vom 15.06.2019 (gültig bis 14.06.2029) liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergiebedarf von 156,0 kWh/(m²a) sowie ein Primär-energiebedarf von 172,2 kWh/(m²a) zu entnehmen. Energieträger ist Erdgas. Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse.
Außenanlagen:	Der Innenhof verfügt über Rasenflächen, Bäume und Sträucher. Befestigte Flächen und Wege mit Betonsteinverbundpflaster bzw. Betongartenplatten. Es sind Sitzbänke, Teppichstangen sowie ein Sandkasten vorhanden. Die Außenanlagen machen einen ordentlichen und gepflegten Eindruck.

Beschreibung Sondereigentum:

Größe:	Die Wohnfläche wurde in der Teilungserklärung mit 70,51 m² angegeben. Die Wohnfläche (ohne Putzabzug) wurde wie folgt den Aufteilungsplänen entnommen. Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, war die Erstellung eines Aufmaßes nicht möglich. <table><tr><td>Wohnzimmer</td><td>ca.</td><td>21,13</td><td>m²</td></tr><tr><td>Schlafzimmer</td><td>ca.</td><td>14,23</td><td>m²</td></tr><tr><td>Kinderzimmer</td><td>ca.</td><td>11,09</td><td>m²</td></tr><tr><td>Küche</td><td>ca.</td><td>6,67</td><td>m²</td></tr><tr><td>Bad</td><td>ca.</td><td>3,97</td><td>m²</td></tr><tr><td>Abstellraum</td><td>ca.</td><td>1,81</td><td>m²</td></tr><tr><td>Diele</td><td>ca.</td><td>5,31</td><td>m²</td></tr><tr><td>Windfang</td><td>ca.</td><td>4,17</td><td>m²</td></tr><tr><td colspan="4"> </td></tr><tr><td>Zwischensumme</td><td>ca.</td><td>68,38</td><td>m²</td></tr><tr><td>zzgl. Balkon zu 1/2</td><td>ca.</td><td>2,13</td><td>m²</td></tr><tr><td colspan="4"> </td></tr><tr><td>Wohnfläche</td><td>ca.</td><td>70,5</td><td>m²</td></tr></table> Die Nutzungsfläche des Kellerabteils beträgt ca. 3 m².	Wohnzimmer	ca.	21,13	m²	Schlafzimmer	ca.	14,23	m²	Kinderzimmer	ca.	11,09	m²	Küche	ca.	6,67	m²	Bad	ca.	3,97	m²	Abstellraum	ca.	1,81	m²	Diele	ca.	5,31	m²	Windfang	ca.	4,17	m²					Zwischensumme	ca.	68,38	m²	zzgl. Balkon zu 1/2	ca.	2,13	m²					Wohnfläche	ca.	70,5	m²
Wohnzimmer	ca.	21,13	m²																																																		
Schlafzimmer	ca.	14,23	m²																																																		
Kinderzimmer	ca.	11,09	m²																																																		
Küche	ca.	6,67	m²																																																		
Bad	ca.	3,97	m²																																																		
Abstellraum	ca.	1,81	m²																																																		
Diele	ca.	5,31	m²																																																		
Windfang	ca.	4,17	m²																																																		
Zwischensumme	ca.	68,38	m²																																																		
zzgl. Balkon zu 1/2	ca.	2,13	m²																																																		
Wohnfläche	ca.	70,5	m²																																																		
Ausstattung:	Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen. Kunststofffenster mit Isolierverglasung oder Holzverbundfenster oder Vergleichbares; teils Rollos; Gestrichene Holztüren und Zargen mit einfachen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre vermutlich gestrichenes Holzelement mit Drückergarnitur und Zylinderschloss; Teppichboden, Laminatboden oder Vergleichbares; Wände verputzt und gestrichen; Decken verputzt und gestrichen; Es wird ein Bad unterstellt mit Stand-WC und Druckspüler, Waschbecken mit Einhebelmischer, Badewanne mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände ca. türhoch gefliest; innenliegend mit mechanischer Abluft; kein Fenster; Durchschnittliche, dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; Balkon mit Geländer als Betonbrüstung; Es wird unterstellt, dass das Kellerabteil, wie im Plan dargestellt, vorhanden ist; vermutlich abgeteilt mit Holzlattenrost oder Vergleichbarem;																																																				



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.

Befund:

Bauzustand:	Gemeinschaftseigentum: - Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit augenscheinlich feststellbar, in einem durchschnittlichen Zustand. Sondereigentum: - Die Wohnung und das Kellerabteil waren nicht zugänglich. Es werden ein durchschnittlicher Zustand und eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt.
--------------------	---



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Hauseingang



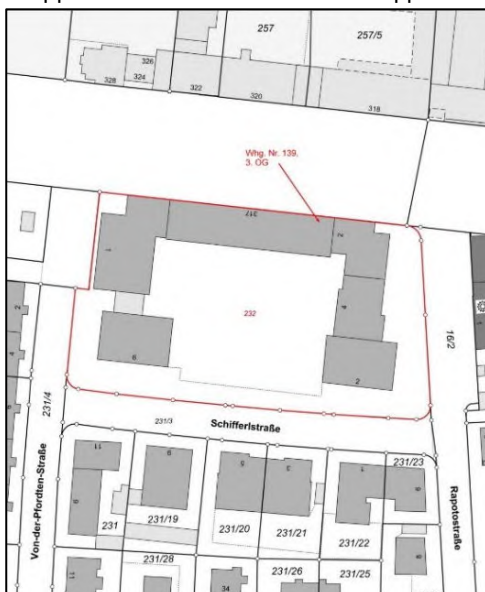
Treppenhaus



Treppenhausflur



Laubengang



Lageplan

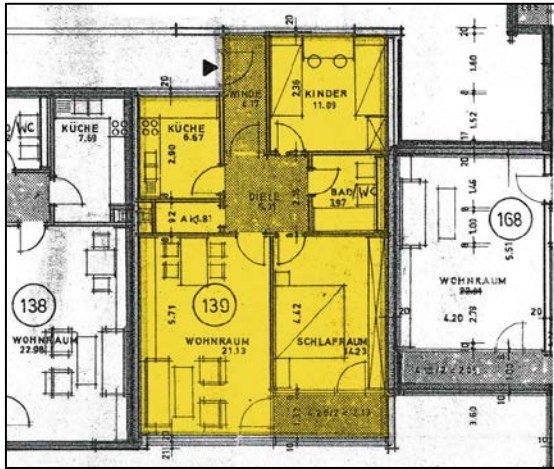


Sachverständigenbüro Bär

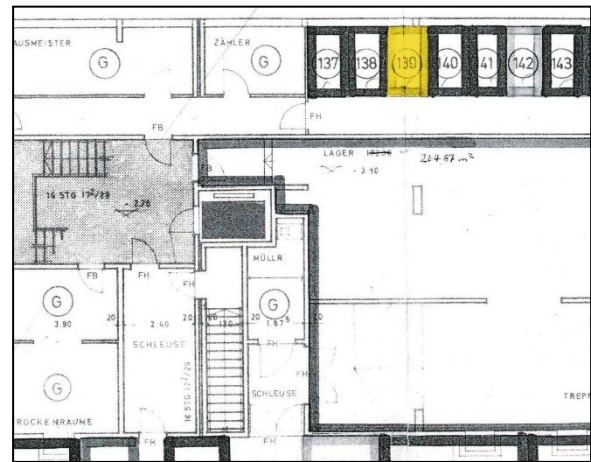
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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.



Grundriss 3. OG, Wohnung Nr. 139



Grundriss KG, Kellerabteil Nr. 139

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.