



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 41/25

Objekt:	Gewerbliche Räume mit Nebenräumen im EG, OG und 1. KG , gemäß Aufteilungsplan Nr. 50, derzeit als Restaurant genutzt , samt Sondernutzungsrecht an Terrassenfläche im OG (Galerie) , gemäß Aufteilungsplan mit „SNR zu 50“ bezeichnet Ismaninger Straße 136, 81675 München, Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen
Bewertungs-/ Qualitätsstichtag:	04.12.2025
Verkehrswert:	879.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Grundbuchdaten:	<u>Amtsgericht München, Grundbuch von Bogenhausen, Blatt 15644</u> 18,54/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 141, Ismaninger Straße 136, Wehrlestraße 7, 9, Gebäude- und Freifläche zu 3.013 m², nach Aufteilungsplan Nr. 89/023174 verbunden mit Sondereigentum an gewerbliche Räume Nr. 50. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.
Nutzungssituation:	Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Die Mieter werden im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieter werden dem Gericht mitgeteilt. Ein Mietvertrag liegt dem Sachverständigen nicht vor und wurde trotz mehrfacher Nachfragen nicht übersandt. Gemäß Auskunft beim Ortstermin beträgt die Kaltmiete derzeit 2.700 € zzgl. Nebenkosten und zzgl. gesetzlicher MwSt. Weitere Informationen hinsichtlich Mietbeginn, Mietdauer, etc. liegen dem Sachverständigen nicht vor.
Hausverwaltung/ Wohngeld:	Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.06.2023 bis 31.12.2026 bestellt. Gemäß Wirtschaftsplan 2026 (Wirtschaftsjahr 01.01.2026 – 31.12.2026) beträgt das Hausgeld bis 31.12.2025 für das Bewertungsobjekt monatlich 1.167,85 € (1.046,14 € Hausgeld, 121,71 € Rücklage Gewerbe) und ab 01.01.2026 monatlich 1.295,03 € (1.173,32 € Hausgeld, 121,71 € Rücklage Gewerbe). Die Instandhaltungsrücklage WE/Gew. beträgt zum 31.12.2024 rd. 82.444,00. Die Instandhaltungsrücklage Heizung beträgt zum 31.12.2024 rd. 73.129,00 €. Nach Auskunft der Hausverwaltung bestehen im Anwesen Hausgeldrückstände in Höhe von ca. 120.000,00 €. Für das Bewertungsobjekt liegen nach Auskunft der Hausverwaltung Hausgeldrückstände vor. Zur Höhe des Hausgeldrückstandes für das Bewertungsobjekt liegt keine exakte Information vor. In der Eigentümerversammlung vom 28.04.2025 wurde zum Ausgleich von Hausgeldrückständen eine Sonderumlage in Höhe von 60.000,00 € beschlossen. Weiter wurde zur Errichtung einer Frischwasserstation eine Sonderumlage in Höhe von rd. 55.000,00 € beschlossen. Zudem wurde eine Sonderumlage in Höhe von 45.000,00 € zur Finanzierung der Fernwärmestation beschlossen. Weiter wurde die Zuführung einer Sonderumlage zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. 30.000,00 € für den Anstrich des Treppenhauses/Flur, Stichflure sowie Türrahmen beschlossen. In der Eigentümerversammlung vom 30.06.2025 wurde beschlossen, dass das nicht genehmigte Klimagerät auf dem SNR 50 zurückgebaut werden muss. In der Eigentümerversammlung vom 07.10.2025 wurde beschlossen, die Hausmeisterwohnung (Gemeinschaftseigentum) in Sondereigentum umzuwandeln. Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.06.2025 ist zu entnehmen, dass eine Tiefgaragensanierung erforderlich ist. Die Beschlussfassung hinsichtlich



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.

	der Sanierungsplanung und Bauüberwachung wurde auf die nächste Eigentümerversammlung verschoben. Gemäß Hausgeldabrechnung 2024 wurden die Mieteinnahmen für die Hausmeisterwohnung in Höhe von 19.080,00 € (Anteil Bewertungsobjekt 353,74 €) als Einnahmen ausgewiesen.
Lage:	Das Grundstück Fl.-Nr. 141 ist an der Ecke Ismaninger Straße/Wehrlestraße gelegen. Die Ismaninger Straße ist eine Durchgangsstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Zudem verkehrt im Bereich des Bewertungsobjektes auf der Ismaninger Straße die Straßenbahn. Das Parken ist beidseitig am Straßenrand möglich. Die Wehrlestraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich. Es handelt sich um eine Zone 30. Die umliegende Bebauung besteht aus Wohn-/Geschäftsgebäuden bzw. Wohngebäuden mit 4-5 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. In den EG-Flächen sind teils Läden bzw. auch Gastronomiebetriebe ansässig. Gegenüber dem Bewertungsobjekt ist ein Gebäude des Bundesfinanzhofes gelegen. Die Haltestelle Bundesfinanzhof ist in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehrt die Tramlinie 17, mit welcher der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 22 Minuten direkt bzw. mit Umstieg in einer Fahrzeit von ca. 18 Minuten anfahrbar ist.
Immissionen:	Beim Ortstermin wurden Immissionen durch Kfz-Verkehr und der Straßenbahn von der Ismaninger Straße festgestellt. Gemäß der Lärmkartierung 2022 Ballungsräume Hauptverkehrsstraßen LDEN und Straßenverkehr LDEN liegt für das Grundstück im Bereich des Bewertungsobjektes ein Lärmpegel ab 70 bis 74 dB(A) vor und für das Grundstück teilweise ein Lärmpegel ab 55 bis 59 dB(A) bzw. ab 60 bis 64 dB(A) bzw. ab 65 bis 69 dB(A) bzw. ab 70 bis 74 dB(A) bzw. teils ab 75 dB(A) vor. Nachts liegt im Bereich des Bewertungsobjektes jeweils ein Lärmpegel ab 60 bis 64 dB(A) und für das Grundstück teilweise ein Lärmpegel ab 50 bis 54 dB(A) bzw. ab 55 bis 59 dB(A) bzw. ab 60 bis 64 dB(A) bzw. teils ab 65 bis 69 dB(A) vor. Für Ballungsräume Schienenwege LDEN liegt für das Grundstück im Bereich des Bewertungsobjektes ein Lärmpegel ab 65 bis 69 dB(A) vor und für das Grundstück teilweise ein Lärmpegel ab 55 bis 59 dB(A) bzw. ab 60 bis 64 dB(A) bzw. ab 65 bis 69 dB(A) vor. Nachts liegt im Bereich des Ladens ein Lärmpegel ab 60 bis 64 dB(A) und für das Grundstück teilweise ein Lärmpegel ab 50 bis 54 dB(A) bzw. ab 55 bis 59 dB(A) bzw. ab 60 bis 64 dB(A) vor.
Erschließung:	Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Fernwärmeanschluss. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden. Es wird zum Wertermittlungsstichtag 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. 141, Gemarkung Bogenhausen, ist mit einem Wohn-/Geschäftsgebäude und einer Tiefgarage bebaut. Der Baukörper ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 147, Gemarkung Bogenhausen, errichtet. Weiter ist der Baukörper als Grenzbau zur Fl.-Nr. 147/7, Gemarkung Bogenhausen, errichtet und grenzt an einen sich dort befindlichen Baukörper an. 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 München liegt das Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen, nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Baurechtlich ist § 30 Abs. 3 i.V. mit § 34 BauGB maßgebend. Eine Baulinie



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.

	entlang der Grundstücksgrenze straßenseitig ist gegeben. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (Hangkante) dargestellt.
--	---

Gebäudebeschreibung:

Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen, ist mit einem Wohn-/Geschäftsgebäude und einer Tiefgarage bebaut. Das Gebäude, in welchem sich die zu bewertende Ladeneinheit befindet, verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-4. bzw. 5. Obergeschoss, 1. und 2. Kellergeschoss. Das Baujahr ist ca. 1975. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken in den Obergeschossen und gewerbliche Zwecke im Erdgeschoss und teilweise Obergeschoss.
Baujahr:	ca. 1975; Diverse Veränderungen, Aufstockung des Wohn-/Geschäftshauses ca. 1997;
Bauweise:	Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude verfügt über zwei Untergeschosse; Außenfassade erdgeschossig, im Bereich der Ladeneinheiten, ist die Fassade mit Naturstein verkleidet bzw. sind Schaufenster für die Ladeneinheiten gegeben; in den Obergeschossen ist Reibputz vorhanden, zudem sind hier die Betonbrüstungen der Balkone gegeben; Außenwände als Mauerwerk bzw. Beton oder Vergleichbares; Soweit ersichtlich Flachdach bzw. Dachterrassen, entsprechende Wärmedämmung und Flachdachabdichtung werden unterstellt; Vermutlich Flachdacheinläufe und innenliegende Dachschläuche, zudem sind im Bereich der Balkone Fallrohre ersichtlich; Massivdecken; Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Natursteinbelag, Metallgeländer mit Holzhandlauf; Treppenhauswände verputzt und gestrichen; zu den Wohnungen sind Flure gegeben, hier sind Nadelfilzbodenbeläge vorhanden; belichtet sind die Treppenhausbereiche über Fenster in der Außenwand; im erdgeschossigen Eingangsbereich sind eine Aufputzbriefkastenanlage sowie ein Heizkörper gegeben; die Treppenhauswände sind glatt verputzt und gestrichen, im erdgeschossigen Bereich auch raumhoch mit Naturstein verkleidet; Kunststoffenster mit Isolierverglasung oder Vergleichbares; an den Fenstern sind Lamellenvorhänge gegeben; Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Hoffläche bzw. einen Durchgang; vor der Hauseingangstüre ist eine Klingelanlage mit Videoauge und Gegensprechanlage gegeben; die Hauseingangstüre ist ein pulverbeschichtetes Metallelement mit Tür und zwei feststehenden Elementen, jeweils mit Isolierverglasung; es ist eine Drückergarnitur mit Edelstahlgriff vorhanden; die Tür verfügt über eine Mehrfachverriegelung; Der Zugang zu den Laden-/Gastronomie-Einheiten erfolgt über den Außenbereich; Der Zugang zum Bewertungsobjekt erfolgt direkt vom Bürgersteig der Ismaninger Straße; 5-Personenaufzug, Baujahr 2004; der Aufzug geht vom 2. KG bis ins 4. OG; Standardmäßiger Elektrohausanschluss; Klingelanlage, Türsprechanlage mit Videoauge, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung; Fernwärmeanschluss mit zentraler Warmwasserversorgung; Soweit ersichtlich Flachdach bzw. Dachterrassen, entsprechende Wärmedämmung und Flachdachabdichtung werden unterstellt; Die Räume des Gemeinschaftseigentums im Keller und die Hausmeisterwohnung waren nicht zugänglich, es wird eine baujahrestypische Ausstattung unterstellt;
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Ein Energieausweis (gültig bis 25.11.2028) liegt vor. Dieser wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 198,9 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 218,8 kWh/(m²a) zu entnehmen. Energieträger ist Erdgas. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2025 auf Fernwärme umgestellt.



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.

Außenanlagen:	Die Freiflächen der Wohnanlage sind mit Betongartenplatten befestigt. Teils sind Pflanzbeete bzw. Pflanztröge gegeben. Treppen verfügen über Betonstufen. Teile der Außenanlagen sind als Sondernutzungsrecht zugewiesen.
Sondernutzungsrecht an Terrassenfläche „SNR zu 50“:	Der Bereich des Sondernutzungsrechtes verfügt am Boden über Betonsteingartenplatten. Es ist eine Betonbrüstung gegeben. Gemäß Teilungserklärung darf die Fläche nicht zur Freiflächenbewirtschaftung genutzt werden. Die Sondernutzungsrechte 50, 52, 53, 59, 64 und 60 werden dahingehend eingeschränkt, dass den jeweiligen Eigentümern der Teileigentumseinheiten Nrn. 49, 50, 52, 53, 59, 60 und 64 jeweils das ungehinderte Durchgangsrecht auf der vom Sondernutzungsrecht betroffenen Fläche zu gewähren ist.

Beschreibung Sondereigentum:

Größe:	Die Nutzfläche beträgt gemäß Anlage 1 des 5. Nachtrags vom 27.01.2017 zur Teilungserklärung 163 m ² Gewerbefläche. Demzufolge ist im EG und OG eine Nutzfläche von 137 m ² und im 1. KG von ca. 26 m ² gegeben.
Ausstattung:	Schaufenster zur Ismaninger Straße, d.h. Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); im OG ist eine große Glasscheibe blind; Eingangstüre in das Fensterelement im EG integriert, als Vollglastürblatt, mit Zylinderschloss abschließbar; Im EG ist ein Natursteinboden vorhanden; im OG Laminatboden; der Laminatboden steht an den Stößen teils auf; Wände verputzt und gestrichen; Decken verputzt und gestrichen, teilweise abgehängt; Im KG ist ein Damen- und Herren-WC gegeben; Herren-WC mit zwei Urinalen, hiervon eines nicht gebrauchsfähig, weiter ist ein kleiner WC-Raum vorhanden mit Hänge-WC mit Unterputzspülkasten; Boden gefliest; Wände gefliest; Abluft; Waschbecken mit Wasserhahn im Vorraum; Damen-WC ebenfalls mit Vorraum mit Waschbecken mit Wasserhahn sowie einem WC-Raum mit analoger WC-Ausstattung; Die Sanitärausstattung ist in einem beanspruchten Zustand; Zweckmäßige Elektroausstattung; Beheizt mittels Heizplatten im KG bzw. Konverter im Fensterbereich im EG und OG; Treppe zum KG als massive Treppe mit Natursteinbelag auf den Trittstufen; Treppe vom EG ins OG als massiver Treppenlauf mit Holztritt- und setzstufen;

Befund:

Bauzustand:	<u>Gemeinschaftseigentum:</u> - Das Gemeinschaftseigentum befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Zustand. <u>Sondereigentum:</u> - Das Bewertungsobjekt verfügt zusammenfassend über eine durchschnittliche Grundrissgestaltung und zweckmäßige Ausstattung. Die Ausstattung macht einen beanspruchten bzw. abgenutzten Eindruck. - Gemäß Auskunft der Hausverwaltung steht eine Tiefgaragensanierung an.
--------------------	--



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.



Ansicht von Nordwest, von der Ismaninger Straße



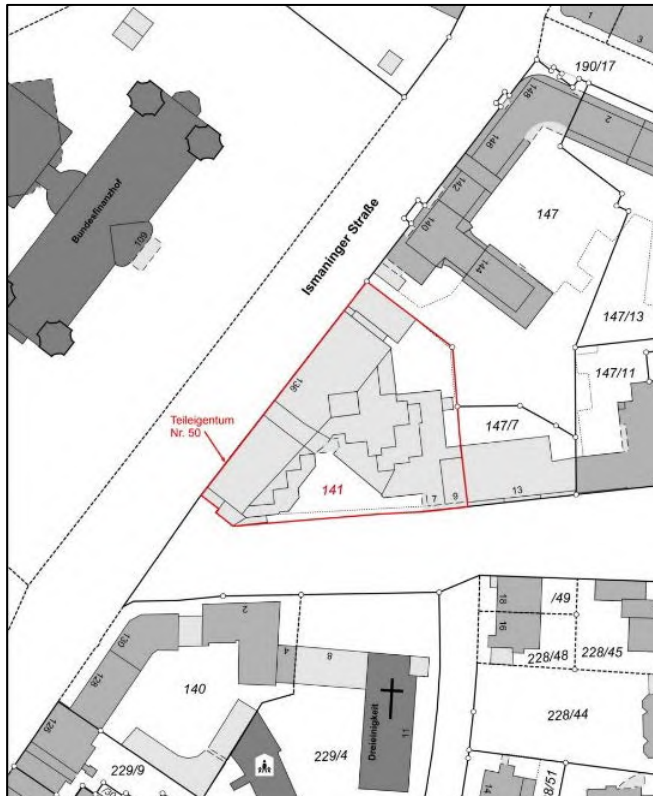
Ansicht von Westen, von der Ismaninger Straße



Ansicht von Süden, von der Wehrlestraße



Ansicht Teileigentum Nr. 50 (EG/OG) in der Nordwestfassade



Lageplan

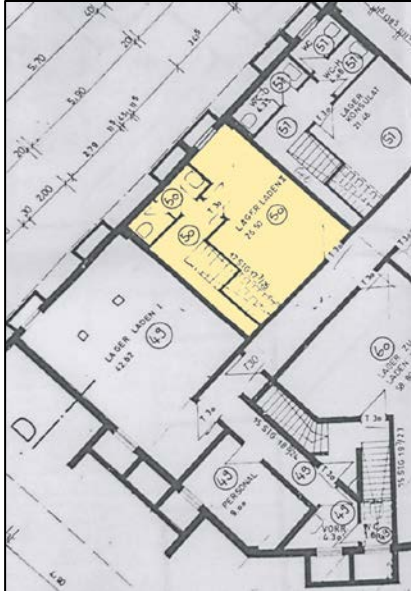


Sachverständigenbüro Bär

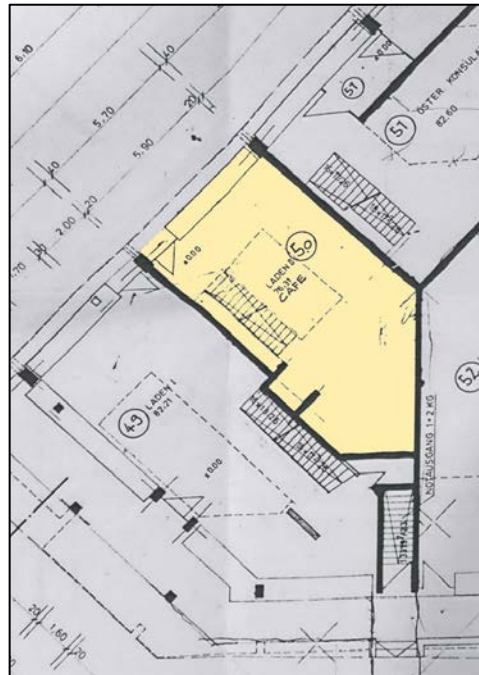
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

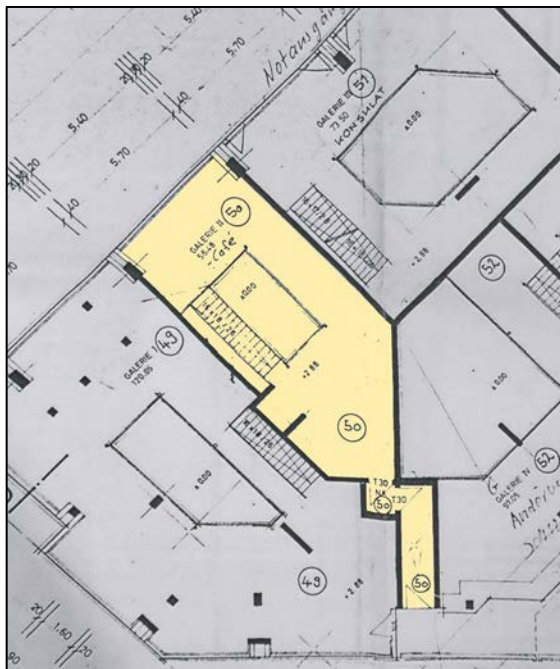
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



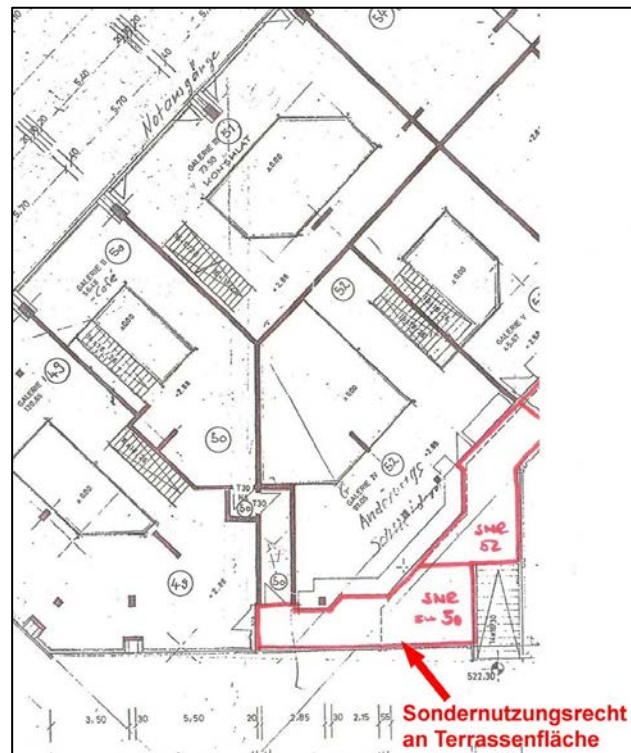
Grundriss 1. KG,
gewerbliche Räume Nr. 50



Grundriss EG,
gewerbliche Räume Nr. 50



Grundriss OG,
gewerbliche Räume Nr. 50



Sondernutzungsrecht an Terrassenfläche im OG
„SNR zu 50“

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.