



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: 1514 K 42/21

Objekt:	2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon im EG, gem. Aufteilungsplan Nr. 1, samt Sondernutzungsrecht an Keller Nr. K 3 und Sondernutzungsrecht an Gartenfläche GAR Nr. 1 Rueßstraße 38, 80997 München, Fl.-Nr. 604/8, Gemarkung Untermenzing
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	28.07.2022, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	405.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Hinweis:	Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!
Grundbuchdaten:	Amtsgericht München, Grundbuch von Untermenzing, Blatt 10960 35,17/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 604/8, Rueßstraße 38, 40, 42, 44, Gebäude- und Freifläche zu 1.296 m ² , verbunden mit dem Sonder- eigentum an Wohnung mit Nr. 1 laut Aufteilungsplan; Sondernutzungsrechte sind vereinbart.
Nutzungssituation:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, ob das Bewertungsobjekt vermietet ist oder durch die Eigentümerin genutzt wird. Am Klingelschild und Briefkastenschild war kein Name vorhanden.
Hausverwaltung/ Wohngeld:	Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist bis 31.12.2023 bestellt. Gemäß Wirtschaftsplan (01.01.2022-31.12.2022) beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt im Jahr 2022 rd. 2.492,00 € Gemäß Wirtschaftsplan (01.01.2023-31.12.2023) beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt im Jahr 2023 rd. 2.557,00 € Die Hausverwaltung teilt mit, dass für das Bewertungsobjekt erhebliche Zahlungs- rückstände bestehen. Nach Auskunft werden die anderweitigen Hausgelder in dieser Wohnanlage von den Eigentümern grundsätzlich bezahlt. Die Instandhaltungsrücklage für die WEG Rueßstraße 38-44 beträgt zum 31.12.2021 rd. 70.085,00 €, der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt rd. 2.465,00 € In der Eigentümerversammlung vom 16.07.2020 wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung konnte im Jahr 2021 coronabedingt keine Versammlung durchgeführt werden. In der Eigentümerversammlung vom 15.09.2022 wurde beschlossen, die Schließ- anlage mit einem Kostenrahmen von 6.000,00 € brutto zu erneuern. Der Auftrag wird an die technisch und wirtschaftlich vorteilhafteste Firma vergeben. Die ent- stehenden Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage entnommen. Weiter wurde der notwendige Austausch der Holzkellertüren im Treppenhaus zu Brandschutztüren sowie die Errichtung einer Rauch-/Wärmeabzugsanlage (RWA- Anlage) oder anderen Möglichkeit zur Öffnung der Fenster im Dachgeschoss in allen Treppenhäusern mit einem Kostenrahmen in Höhe von ca. 28.000,00 € brutto beschlossen. Der Auftrag wird an die technisch und wirtschaftlich vorteilhafteste Firma vergeben. Die entstehenden Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage entnommen. Zudem wurde der Beschluss gefasst, einen Sachkundigen mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie für die Planung einer Solaranlage mit einem Kosten- rahmen von ca. 1.500,00 € brutto zu beauftragen. Der Auftrag wird an die technisch und wirtschaftlich vorteilhafteste Planer vergeben. Die entstehenden Kosten werden aus den laufenden Bewirtschaftungskosten beglichen.
Lage:	Das Bewertungsobjekt ist in der Rueßstraße gelegen. Die Rueßstraße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Gehwegen, Straßenbeleuchtung und



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.

	<p>Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich.</p> <p>Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen bzw. drei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Angrenzend ist auch ein Wohnhaus mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss gegeben. Schräg gegenüber dem Bewertungsobjekt befindet sich ein Wohn-/Geschäftshaus, hier sind im EG drei Laden- bzw. Büroeinheiten vorhanden.</p> <p>Die Haltestelle Korbinian-Beer-Straße ist in einer Entfernung von ca. 350 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehren die Buslinien 162 und 163. Mit der Buslinie 162 ist beispielsweise die Haltestelle Untermenzing in ca. 4 Minuten anfahrbar. Fußläufig ist die S-Bahnhaltestelle Untermenzing in einer Entfernung von ca. 1,1 km zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht beispielsweise Anschluss an die S-Bahnlinie S2, mit welcher der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 13 Minuten direkt anfahrbar ist.</p>
Immissionen:	Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.
Erschließung:	<p>Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Rueßstraße 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 Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.</p> <p>Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.</p>
Baurecht:	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 604/8, Gemarkung Untermenzing, ist mit vier Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Ein Wohnhaus ist teilweise als Grenzbau zur Fl.-Nr. 604/6, Gemarkung Untermenzing, errichtet.</p> <p>Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschluss A29, welcher aus den frühen 60-er Jahren stammt und derzeit nicht weiterverfolgt wird. Somit ist baurechtlich § 30 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 34 BauGB maßgebend. Eine straßenseitige Baugrenze ist gegeben. Es gilt die Baumschutzverordnung.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.</p>

Gebäudebeschreibung:

Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 604/8, Gemarkung Untermenzing, ist mit vier Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Der Baukörper, in welchem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, verfügt über ein Erdgeschoss, 1.-2. Obergeschoss, ein ausgebauten Dachgeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über drei Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 1954. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.
Baujahr	Ca. 1954;
Bauweise:	<p>Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist unterkellert;</p> <p>Fassade mit Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz; Sockel verputzt und gestrichen; das Wärmedämmverbundsystem wurde bis zur Unterkante der Kellerfenster geführt; die Wärmedämmung ist straßenseitig und am Giebel gegeben, rückwärtig ist nur grob verputztes und gestrichenes Mauerwerk vorhanden;</p> <p>Außenwände als Mauerwerk oder Vergleichbares;</p> <p>Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen oder Vergleichbarem;</p> <p>Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, teilweise gestrichen;</p> <p>Massivdecken;</p> <p>Massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag; gestrichenes Metallgeländer; Treppenhauswände verputzt und gestrichen; im erdgeschossigen Bereich sind sieben Aufputzbriefkästen gegeben; belichtet ist das Treppenhaus über Fenster in der Außenfassade;</p> <p>Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung); Fensterbänke außen aus Metall; Vorsatzrollos;</p>



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.

	<p>Grundsätzlich verfügt der Keller über einen Betonboden/Betonestrich, grob verputzte und gestrichene Wände, eine schalungsraue bzw. grob verputzte und gestrichene Decke; an den Kellerdecken bzw. teilweise Wänden verlaufen Heizungs-, Wasser-, Abwasser- und Gasrohre; Kellertüren zu den einzelnen Kellerabteilen als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar; vom Treppenhaus sind Holztüren und Holzzargen, jeweils gestrichen und mit einfachen Drückergarnituren, gegeben; Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über einen kurzen Weg, welcher mit Betonsteinplatten befestigt ist; vor der Hauseingangstüre ist ein überdachtes Podest gegeben; die Hauseingangstüre ist ein Aluminiumelement mit Isolierglaseinsatz, Drückergarnitur und Zylinderschloss; links der Hauseingangstüre ist ein Klingeltableau mit acht Klingeltastern gegeben;</p> <p>Kein Aufzug vorhanden;</p> <p>Standardmäßiger Elektroanschluss, Treppenhausbeleuchtung, elektrischer Haustüröffner, Klingelanlage, Türsprechanlage, Außenbeleuchtung;</p> <p>Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Gasheizung Fabrikat REMEHA, Typ Gas 210 ECO; weiter ist ein Warmwasserspeicher vorhanden;</p> <p>Es sind, soweit bekannt, keine weiteren Gemeinschaftsräume vorhanden;</p> <p>Der im Plan dargestellte Fahrradraum im Keller ist nicht mehr vorhanden, nach Angabe sind hier Kellerabteile für die Dachgeschosswohnungen gegeben;</p>
Energieausweis/ energetischer Zustand:	<p>Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 99 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 109 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Erdgas.</p> <p>Der energetische Zustand ist verbessert durch ein Wärmedämmverbundsystem an der Fassade, weiter durch die vorhandenen Kunststoffenster mit Dreifachisolierverglasung sowie einer erneuerten Dämmung im Dachbereich im Zuge des Ausbaus des Dachgeschosses.</p>
Außenanlagen/ Sondernutzungsrecht Gartenanteil GAR Nr. 1:	<p>Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Es sind Rasenflächen, Bäume und Sträucher vorhanden. Die Zuwegung zu den Wohnhäusern bzw. Wegeflächen sind mit Betonsteinplatten befestigt bzw. teils asphaltiert.</p> <p>Im Zugangsbereich zur Haustüre sind zwei Betonmüllboxen mit vier Türen aufgestellt.</p> <p>Die wesentlichen gartenseitigen Flächen des Bewertungsgrundstückes sind den Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsrecht zugeordnet.</p> <p>Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil GAR Nr. 1. Der Gartenanteil ist teils mittels Hecken abgeteilt.</p> <p>Das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche GAR Nr. 1 verfügt im Wesentlichen über Wildwuchs und macht einen ungepflegten Eindruck.</p>

Beschreibung Sondereigentum:

Größe:	<p>Es liegen keine vermaßten Pläne oder Flächenberechnungen vor. Da die Wohnung nicht zugänglich war, konnte kein Aufmaß erstellt werden. In Anlehnung an die Angaben der Vergleichswerte des Gutachterausschusses der Stadt München wird eine Wohnfläche von rd. 49 m² unterstellt. Die Annahme wurde anhand der Aufteilungspläne überschlägig überprüft.</p> <p>Die Nutzungsfläche des Kellerabteils beträgt ca. 4 m².</p>
Ausstattung:	<p>Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.</p> <p>Kunststoffenster mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung); Fensterbänke außen aus Metall; mechanisch bedienbare Vorsatzrollen;</p> <p>Gestrichene Holztüren, gestrichene Holzzargen, durchschnittliche Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre analog mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss und Spion;</p> <p>Laminatboden, Fliesenbelag oder Vergleichbares;</p> <p>Massive Innenwände, verputzt und gestrichen;</p> <p>Decken verputzt und gestrichen;</p>



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.

	<p>Hinsichtlich der Sanitärausstattung werden Badewanne, WC und Waschbecken unterstellt, zudem wird unterstellt, dass der Boden gefliest ist und die Wände ebenfalls gefliest sind;</p> <p>Durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten, Sicherungskasten unter Putz;</p> <p>Flachheizkörper mit Thermostatventilen oder Vergleichbares; zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung;</p> <p>Es ist ein Balkon vorhanden, dieser ist gemäß Plan vom Raum „Schlafen“ zugänglich; nach Angabe des Hauswartes beim Ortstermin wurde die Nutzung der Räume jedoch dahingehend geändert, dass in dem Raum „Schlafen“ jetzt das „Wohnzimmer“ vorhanden ist; der Balkon besteht aus einer Aluminiumkonstruktion, am Boden mit Betonsteingartenplatten; Geländer ebenfalls als Aluminiumkonstruktion mit Füllelementen; vom Balkon ist eine Treppe zum Sondernutzungsrecht des Gartenanteils gegeben;</p> <p>Der Kellerraum gemäß Aufteilungsplan Nr. K 3 ist, soweit feststellbar, wie im Aufteilungsplan dargestellt, vorhanden; der Kellerraum ist nicht einsehbar; die Zugangstüre ist ein Holzlattenrost, welcher von innen mit Spanplatten verkleidet ist, abschließbar mittels Vorhängeschloss; es wird unterstellt, dass der Kellerraum über massive, verputzte Umfassungswände verfügt sowie einen Betonboden/Betonestrich; Strom- und Lichtanschluss sind im Kellerraum vermutlich nicht gegeben;</p>
--	--

Befund:

Bauzustand:	<p><u>Gemeinschaftseigentum:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem augenscheinlich durchschnittlichen Zustand. <p><u>Sondereigentum:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Die Wohnung und der Kellerraum waren nicht zugänglich. Für das Sondereigentum wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.
--------------------	--



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen



Sondernutzungsrecht Garten
GAR Nr. 1



Hauseingang



Treppenhaus



Sachverständigenbüro Bär

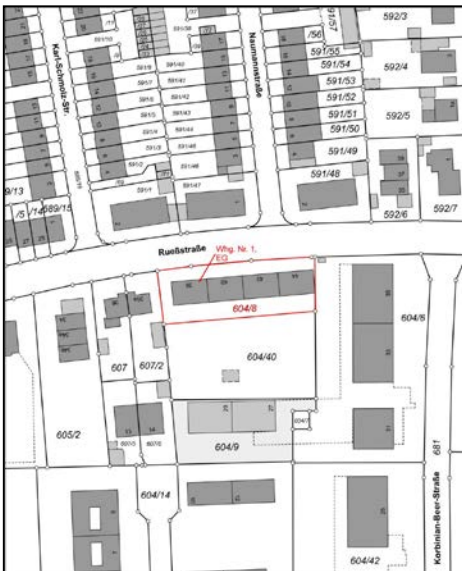
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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.



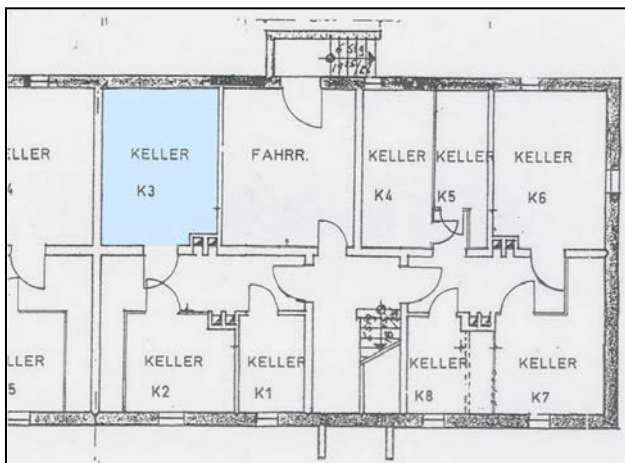
Kellerflur



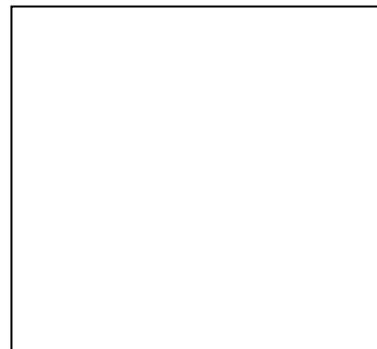
Lageplan



Grundriss EG, Wohnung Nr. 1



Grundriss KG, SNR Keller Nr. K3



SNR Gartenfläche GAR NR. 1

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.