



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 149/22

Objekte:	3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Diele und Balkon im 8. OG , gem. Aufteilungsplan Nr. 26 samt Sondernutzungsrecht an Abstellraum im KG gem. Aufteilungsplan Nr. K 29, Maximilianstraße 8, 82110 Germering, Fl.-Nr. 791/221 und 791/57, Gemarkung Germering Tiefgaragenstellplatz , gem. Aufteilungsplan Nr. 8520, Nähe Münchener Straße, 82110 Germering, Fl.-Nr. 791/217, Gemarkung Germering
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	01.12.2022, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	399.000,00 € - Wohnung Nr. 26, Abstellraum Nr. K 29 (miet-/lastenfreier Zustand) 20.000,00 € - Tiefgaragenstellplatz Nr. 8520 (miet-/lastenfreier Zustand)
Hinweis:	Die Wohnung und der Abstellraum im KG konnten nicht von innen besichtigt werden!
Grundbuchdaten:	<u>Amtsgericht Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Germering, Blatt 17491 (Wohnungsgrundbuch)</u> 3,83/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nr. 791/221, Wittelsbacherstraße 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, Maximilianstraße 8, 10, 12, Gebäude- und Freifläche zu 17.370 m ² und Fl.-Nr. 791/57, Nähe Maximilianstr., Verkehrsfläche zu 437 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 26. Der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum im Keller Nr. K 29 zugeordnet. <u>Amtsgericht Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Germering, Blatt 16586 (Teileigentumsgrundbuch)</u> 1,61/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 791/217, Nähe Münchener Straße, Gebäude- und Freifläche zu 614 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Münchenerstr. im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8520.
Nutzungssituation:	Gemäß den vorliegenden Informationen wird die Wohnung durch den Antragsgegner bzw. Miteigentümer eigengenutzt.
Hausverwaltung/ Wohngeld:	Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung für die WEG Wohnungen ist bis 31.12.2023 bestellt. Die Hausverwaltung der WEG der Tiefgarage ist bis 31.12.2026 bestellt. Gemäß Wirtschaftsplan 2022 beträgt die Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung Nr. 26 ab dem 01.01.2022 monatlich rd. 396,00 €. Gemäß Wirtschaftsplan 2023 beträgt die Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung Nr. 26 ab 01.01.2023 monatlich rd. 610,00 €. Gemäß Wirtschaftsplan 2022 beträgt die Hausgeldvorauszahlung für den TG-Stellplatz Nr. 8520 ab dem 01.01.2022 monatlich rd. 32,00 €. Gemäß Wirtschaftsplan 2023 beträgt die Hausgeldvorauszahlung für den TG-Stellplatz Nr. 8520 ab 01.01.2023 monatlich rd. 33,00 €. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sind für die Wohnung Nr. 26 sowie für den TG-Stellplatz Nr. 8520 keine Rückstände vorhanden. Weiter werden nach Auskunft der Hausverwaltung die Hausgelder von fast allen Eigentümern beider Gemeinschaften bis auf vereinzelte Ausnahmen zuverlässig bezahlt. Die Instandhaltungsrücklage UG 1 für die WEG (für die Wohnung Nr. 26) Wittelsbacherstr. 12-24, Maximilianstr. 8-12 beträgt zum 31.12.2021 rd. 120.725,00 €, der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt rd. 1.421,00 €. Die Instandhaltungsrücklage Tiefgarage für die WEG Münchener Str. 4-16 beträgt



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>zum 31.12.2021 rd. 567.318,00 €, der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt rd. 913,00 €</p> <p>In der Eigentümerversammlung vom 18.10.2022 der WEG (für die Wohnung Nr. 26), Wittelsbacher Straße 12-24/Maximilianstraße 8-12 wurde die Sanierung des Balkons Maximilianstraße 10 gemäß vorliegendem Angebot beschlossen. Die Gesamtkosten von bis zu 13.000,00 € werden der Erhaltungsrücklage UG 1 entnommen.</p> <p>Weiter wurde beschlossen, ein Ingenieurbüro, gemäß vorliegendem Angebot, mit der Erstellung eines Instandsetzungskonzeptes für die Sanierung des Daches inklusive qualifizierter Kostenschätzung zu beauftragen. Die Kosten von bis zu 12.500,00 € werden der Erhaltungsrücklage entnommen.</p> <p>Weiter wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.</p> <p>In der Eigentümerversammlung vom 12.10.2022 für die WEG Münchener Straße wurden bzgl. der Tiefgarage keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.</p>
Lage:	<p>Das Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 26, Kellerabteil Nr. K 29) ist in der Maximilianstraße gelegen. Die Maximilianstraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist auf Grund der geringen Anzahl öffentlicher Parkplätze erschwert.</p> <p>Das Bewertungsobjekt (TG-Stellplatz Nr. 8520) ist in bzw. nahe der Münchener Straße gelegen. Die Münchener Straße ist eine in beide Fahrtrichtungen befahrbare Hauptverkehrsstraße. Gehwege, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sind gegeben.</p> <p>Die Haltestellen Wittelsbacher Schule und Münchener Straße sind von dem Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 26) jeweils in einer Entfernung von ca. 100-150 Meter gelegen. An der Haltestelle Wittelsbacher Schule verkehrt zu eingeschränkten Zeiten die Buslinie 852. An der Haltestelle Münchener Straße verkehren zudem die Buslinien 157, 851, 858 und 860. Mit der Buslinie 851 ist beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 4 Minuten die S-Bahnhaltestelle Harthaus anfahrbar. Fußläufig ist die Haltestelle Harthaus in einer Entfernung von ca. 1,2 km zu den Bewertungsobjekten gelegen. Hier besteht die Möglichkeit mit der S-Bahnlinie S8 in einer Fahrzeit von ca. 21 Minuten den Hauptbahnhof von München zu erreichen.</p>
Immissionen:	<p>Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.</p>
Erschließung:	<p>Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 26 und Kellerabteil Nr. K 29 ist über die Maximilianstraße gesichert.</p> <p>Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt Tiefgaragenstellplatz Nr. 8520 ist über die Münchener Straße gesichert.</p> <p>Das Anwesen Maximilianstraße 8 verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Fernwärme. 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>Die Grundstücke werden als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.</p>
Baurecht:	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 791/221, Gemarkung Germering, ist mit zehn Mehrfamilienwohnhäusern bebaut.</p> <p>Das Grundstück Fl.-Nr. 791/57, Gemarkung Germering, ist unbebaut. Es handelt sich um eine Grundstücksfläche mit Parkplätzen.</p> <p>Das Grundstück Fl.-Nr. 791/217, Gemarkung Germering, ist mit der Einhausung bzw. Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage bebaut. Zudem ist in der Teilungserklärung auf das Unterbaurecht zu Gunsten der Fl.-Nr. 791/217 an Fl.-Nr. 791/56 gemäß der Bewilligung vom 24.06.2012 hingewiesen.</p> <p>Gemäß Auskunft der Stadt Germering liegen die Bewertungsgrundstücke im Gel-</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>tungsbereich des Bebauungsplanes IG 27 b, Satzungsbeschluss vom 09.08.1994. Dem Bebauungsplan ist für die Maximilianstraße 8 eine Bebauung mit maximal neun Vollgeschossen, Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5° Grad, GRZ 0,4, GFZ 1,2 zu entnehmen. Baugrenzen sind ersichtlich. Es gilt die geschlossene Bauweise. Es handelt sich um Reines Wohngebiet (WR). Für das Grundstück Fl.-Nr. 791/57, Gemarkung Germering, ist eine Fläche für Gemeinschaftstiefgarage und Gemeinschaftsstellplatz ersichtlich. Für das Grundstück Fl.-Nr. 791/217, Gemarkung Germering, ist eine teilüberdachte Tiefgaragenrampe bzw. die Tiefgaragenzufahrt ersichtlich.</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. 791/221, Gemarkung Germering, ist mit zehn Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Der Baukörper verfügt über ein Erdgeschoss, 1-8. Obergeschoss und ist unterkellert. Der Baukörper verfügt über ca. 9 Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 1972. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.</p> <p>Das Grundstück Fl.-Nr. 791/57, Gemarkung Germering, verfügt über Kfz-Stellplätze, hierbei handelt es sich um Sondernutzungsrechte gemäß den Ausführungen in der Teilungserklärung.</p> <p>Das Grundstück Fl.-Nr. 791/217, Gemarkung Germering, ist mit der Einhausung bzw. Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage bebaut und erschließt somit die Tiefgarage, welche sich im Wesentlichen auf Fl.-Nr. 791/56 befindet. Hierzu besteht ein Unterbaurecht zu Gunsten der Fl.-Nr. 791/217.</p>
Baujahr	ca. 1972;
Bauweise:	<p>Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist unterkellert; Außenfassade mit Reibputz; Sockel glatt verputzt und gestrichen; Balkone mit massiven Brüstungen; Außenwände als Mauerwerk, Beton oder Vergleichbares; Soweit ersichtlich Flachdach; entsprechende Flachdachabdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt; auf dem Dach befindet sich ein Funkmast; Flachdacheinläufe sowie innenliegende Dachschläuche; Massivdecken; Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag, Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; Treppenhauswände mit Reibputz und gestrichen; das Treppenhaus ist in einem ordentlichen Zustand; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos, Außenfensterbänke aus Metall; Grundsätzlich verfügt der Keller über einen Betonboden/Betonestrich schalungsraue, gestrichene Betonwände; Lampen sind im Bereich der Kellerflure vorhanden; an der Decke verlaufen Rohre, Heizungsrohre, Stromleitungen; Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine asphaltierte Fläche, weiter über ein Podest mit Fliesenbelag; vor der Hauseingangstüre ist ein Podest gegeben; der Eingangsbereich ist überdacht; die Hauseingangstüre ist ein pulverbeschichtetes Metallelement mit Isolierverglasung, Drückergarnituren mit Zylinderschloss; links der Hauseingangstüre ist ein Klingeltableau mit Gegensprechanlage und 25 Klingeltastern gegeben; weiter ist hier eine Briefkastenanlage aufgestellt; Es ist ein Personenaufzug für 6 Personen vorhanden, Baujahr 1969; augenscheinlich wurde der Aufzug jedoch überarbeitet; der Aufzug ist Fabrikat Otis; für Umzüge kann der Aufzug vergrößert werden; der Aufzug führt vom KG bis ins 8. OG; Standardmäßiger Elektrohausanschluss, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung, Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner; Zentral beheizt mittels Fernwärme; vermutlich zentrale Warmwasserversorgung;</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.

Energieausweis/ energetischer Zustand:	Ein Energieausweis für das Anwesen Maximilianstr. 8-12, 82110 Germering liegt vor. Dieser wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 91,7 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 119,2 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Heizwerk, fossil. Gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung sind als verbessernde Maßnahme die vorhandenen Kunststofffenster mit Isolierverglasung vermutlich aus dem Jahr ca. 1995 zu nennen.
Außenanlagen:	Es handelt sich um eine große Wohnanlage. Eine Einfriedung ist nicht gegeben. Die Außenanlagen verfügen über Rasenflächen, Sträucher, Bäume und Pflanzbereiche. In der Mitte ist ein größerer Kinderspielplatz vorhanden. Zum Abstellen der Mülltonnen ist eine Einhausung bestehend aus Waschbeton bzw. Zaunelementen und einem massiven Dach gegeben. Wegeflächen sind asphaltiert bzw. mit Betonsteinpflaster befestigt.

Beschreibung Sondereigentum:

Größe:	<p>Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Aufteilungspläne enthalten keine Maße. Von der Antragstellerin wurde ein bemaßter Grundrissplan übergeben, diesem wurde die Wohnfläche entnommen.</p> <table><tr><td>Schlafen</td><td>ca.</td><td>16,42</td><td>m²</td></tr><tr><td>Kind</td><td>ca.</td><td>6,06</td><td>m²</td></tr><tr><td>Küche</td><td>ca.</td><td>6,21</td><td>m²</td></tr><tr><td>Wohnen</td><td>ca.</td><td>20,66</td><td>m²</td></tr><tr><td>Diele</td><td>ca.</td><td>6,67</td><td>m²</td></tr><tr><td>Abstellraum</td><td>ca.</td><td>1,31</td><td>m²</td></tr><tr><td>Bad</td><td>ca.</td><td>4,94</td><td>m²</td></tr><tr><td>Balkon zu 25%</td><td>ca.</td><td>1,60</td><td>m²</td></tr><tr><td>Wohnfläche</td><td>rd.</td><td>63,9</td><td>m²</td></tr></table> <p>Die Nutzungsfläche des Kellerabteils wurde anhand der vorliegenden Aufteilungspläne überschlägig mit ca. 3,9 m² ermittelt.</p>	Schlafen	ca.	16,42	m²	Kind	ca.	6,06	m²	Küche	ca.	6,21	m²	Wohnen	ca.	20,66	m²	Diele	ca.	6,67	m²	Abstellraum	ca.	1,31	m²	Bad	ca.	4,94	m²	Balkon zu 25%	ca.	1,60	m²	Wohnfläche	rd.	63,9	m²
Schlafen	ca.	16,42	m²																																		
Kind	ca.	6,06	m²																																		
Küche	ca.	6,21	m²																																		
Wohnen	ca.	20,66	m²																																		
Diele	ca.	6,67	m²																																		
Abstellraum	ca.	1,31	m²																																		
Bad	ca.	4,94	m²																																		
Balkon zu 25%	ca.	1,60	m²																																		
Wohnfläche	rd.	63,9	m²																																		
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>Kunststofffenster mit Isolierverglasung; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; Fensterbänke außen aus Metall, innen Naturstein; Gestrichene Holztüren und Holzzargen mit durchschnittlichen Drückergarnituren; Laminatboden; Küche gefliest; Bad gefliest; Massive Innenwände verputzt und gestrichen; Decken verputzt und gestrichen; Bad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Badewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Waschmaschinenanschluss; Boden gefliest; Wände gefliest bis auf ca. Türhöhe, darüber verputzt und gestrichen; Rippenheizkörper mit Thermostatventil; Dem Baujahr entsprechende durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten; Sicherungskasten unter Putz; Rippenheizkörper mit Thermostatventil; zentral beheizt; zentrale Warmwasserversorgung;</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>Balkon mit massiver Balkonplatte mit Fliesenbelag; Geländer als Betonbrüstung mit Betonpflanztrog und einem Metallgeländer;</p> <p>Das Kellerabteil ist mittels Holzlattenrost zu den Nachbarabteilen sowie zum Flur abgeteilt bzw. rückwärtig gestrichene Betonwände; Tür ebenfalls als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar; Betonboden/Betonestrich; separater Strom- bzw. separater Lichtanschluss ist im Kellerabteil nicht vorhanden;</p>
TG-Stellplatz Nr. 8520:	<p>Zu bewerten ist der TG-Stellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 8520.</p> <p>Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Fl.-Nr. 791/217, welche zwischen den Anwesen Münchener Straße 4 und Münchener Straße 2 gelegen ist. Bei der Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage sind zwei elektrisch betriebene Rolll Tore vorhanden. Die Rampe der Tiefgarage ist mit Beton bzw. Betonsteinverbundpflaster befestigt.</p> <p>Der betreffende TG-Stellplatz befindet sich in der unteren von zwei Parkebenen. Bei dem zu bewertenden TG-Stellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 8520 handelt es sich um einen ebenerdigen TG-Stellplatz, welcher durchschnittlich gut anfahrbar ist. Die Tiefgarage selbst verfügt über einen gestrichenen Betonboden. Der Boden zeigt diverse Risse. Weiter sind Betonstützen, Betonträger, Betondecke und Betonwände gegeben. Der Zugang zur Tiefgarage ist weiter über mehrere Außentreppen möglich.</p>

Befund:

Bauzustand:	<p><u>Gemeinschaftseigentum:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Gemeinschaftseigentum befindet sich augenscheinlich feststellbar in einem durchschnittlichen Zustand. <p><u>Sondereigentum:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Es wird zusammenfassend ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.
--------------------	--



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen



Hauseingang



Treppenhaus



Treppenhaus



Wohnungseingangstüre



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.



Keller



Außenanlage Fl.-Nr. 791/221



Außenanlage Fl.-Nr. 791/221



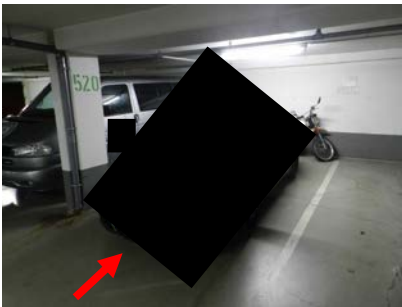
Müllhäuschen auf Fl.-Nr. 791/221



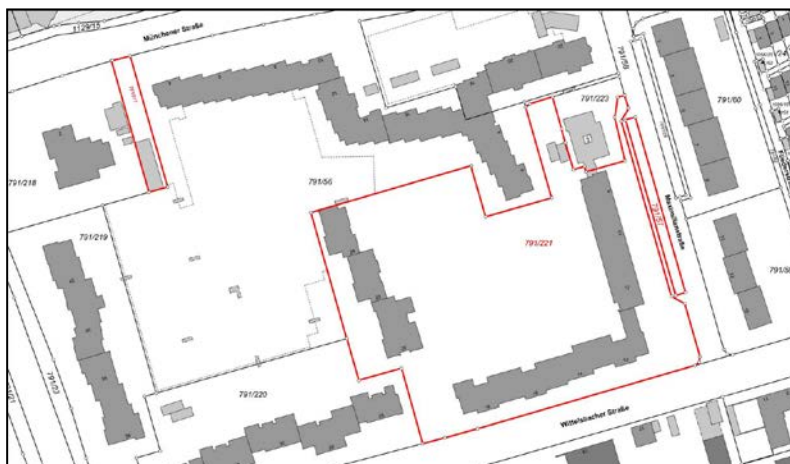
Fl.-Nr. 791/217, Tiefgarage Ein-/Ausfahrt



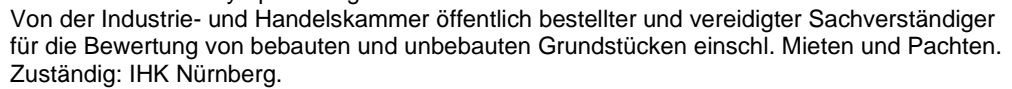
Tiefgarage



TG-Stellplatz Nr. 8520



Lageplan



Grundriss 8. OG, Wohnung Nr. 26

Grundriss KG, Abstellraum Nr. K 29

Grundriss 2. UG (TG),
TG-Stellplatz Nr. 8520

Übersichtsplan Tiefgarage

Für die Informationen des Exposés wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.