



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 164/25

Objekt:	Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 73 Ismaninger Straße 136 / Wehrlestr. 7 u. 9, 81675 München, Fl.-Nr. 141, Gemarkung Bogenhausen
Bewertungs-/ Qualitätsstichtag:	04.12.2025
Verkehrswert:	14.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Grundbuchdaten:	<u>Amtsgericht München, Grundbuch von Bogenhausen, Blatt 15667</u> 0,75/1.000 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 Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 73.
Nutzungssituation:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen hinsichtlich Mietverhältnisse und somit zu Mieter, Mietbeginn, Mietertrag, etc. vor.
Hausverwaltung/ Hausgeld:	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 monatliche Hausgeld bis 31.12.2025 für das Bewertungsobjekt 28,98 € (26,75 € Hausgeld, 2,23 € Rücklage TG) und ab 01.01.2026 monatlich 26,41 € (24,18 € Hausgeld, 2,23 € Rücklage TG). Die Instandhaltungsrücklage TG/SNR beträgt zum 31.12.2024 rd. 31.702,00 €. 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. Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.06.2025 ist zu entnehmen, dass eine Tiefgaragensanierung erforderlich ist. Die Beschlussfassung hinsichtlich der Sanierungsplanung und Bauüberwachung wurde auf die nächste Eigentümerversammlung verschoben. Gemäß Hausgeldabrechnung 2024 wurden Mieteinnahmen für die Hausmeisterwohnung in Höhe von 19.080,00 € (Anteil Bewertungsobjekt 14,31 €) als Einnahmen ausgewiesen. In der Eigentümerversammlung vom 07.10.2025 wurde zudem beschlossen, die Hausmeisterwohnung (Gemeinschaftseigentum) in Sondereigentum umzuwandeln.
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.



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 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. Für den hier zu bewertenden Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage sind die Immissionen nicht wertrelevant.
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 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. Die Tiefgarage dient dem Abstellen von Kfz.
Baujahr	ca. 1975; Diverse Veränderungen, Aufstockung des Wohn-/Geschäftshauses ca. 1997;
Beschrieb:	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



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.

	Außenwand; im erdgeschossigen Eingangsbereich sind eine Aufputzbriefkasten-anlage sowie ein Heizkörper gegeben; die Treppenhauswände sind glatt verputzt und gestrichen, im erdgeschossigen Bereich auch raumhoch mit Naturstein verkleidet; Kunststofffenster 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 dem Haupteingangstüre ist eine Klingelanlage mit Videoauge und Gegensprechanlage gegeben; die Hauseingangstüre ist ein pulverbeschichtetes Metallblech mit Tür und zwei feststehenden Elementen, jeweils mit Isolierverglasung; es ist eine Drückergarnitur mit Edelstahlgriff vorhanden; die Tür verfügt über eine Mehrfachverriegelung; 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 Wärme-dämmung und Flachdachabdichtung werden unterstellt; Die Räume des Gemeinschaftseigentums im Keller und die Hausmeisterwohnung waren nicht zugänglich, es wird eine baujahrestypische Ausstattung unterstellt;
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.

Beschreibung Sondereigentum:

Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 73:	Die Tiefgarage befindet sich im 1. und 2. Kellergeschoss. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Ismaninger Straße über eine Ein-/Ausfahrtsrampe, welche jeweils mit Betonsteinverbundpflaster befestigt ist. Hier ist ein elektrisch betriebenes Sektionaltor vorhanden, weiter ist seitlich eine schmale Zugangstüre gegeben. Für das Rolltor ist ein Funksender gegeben bzw. möglich. Weiter ist der Zugang zur Tiefgarage über die Treppenhäuser bzw. Kellerflächen möglich. Die Tiefgarage selbst verfügt über einen Betonboden bzw. Betonsteinverbundpflaster, Betonstützen, Betonträger, Betonwände und Betondecke. Die Beleuchtung in der Tiefgarage erfolgt mittels Lampen. Gegenstand der Bewertung ist der ebenerdige Einzelstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 73. Der Stellplatz ist durchschnittlich gut anfahrbar. Der TG-Stellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 73 ragt im Hinblick auf seine Tiefe in die TG-Stellplätze TG 71 und TG 74. Die TG-Stellplätze TG 71 und TG 74 sind trotzdem nach augenscheinlicher Beurteilung durchschnittlich gut anfahrbar. Auf den Aufteilungsplan in der Anlage zum Gutachten wird hingewiesen.
--	---

Befund:

Bauzustand:	<u>Gemeinschaftseigentum:</u> - Das Gemeinschaftseigentum befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Zustand. <u>Sondereigentum:</u> - Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich, soweit beim Ortstermin augenscheinlich feststellbar, in einem durchschnittlichen Zustand. Die Hausverwaltung teilt jedoch mit, dass eine Tiefgaragensanierung erforderlich ist.
--------------------	--





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.

Ansicht von Nordwest, von der
Ismaninger Straße



Tiefgarage Ein-/Ausfahrt,
von der Ismaninger Straße

Ansicht von Westen, von der
Ismaninger Straße



Tor an Ein-/Ausfahrt

Ansicht von Süden, von der
Wehrlestraße



Tiefgarage



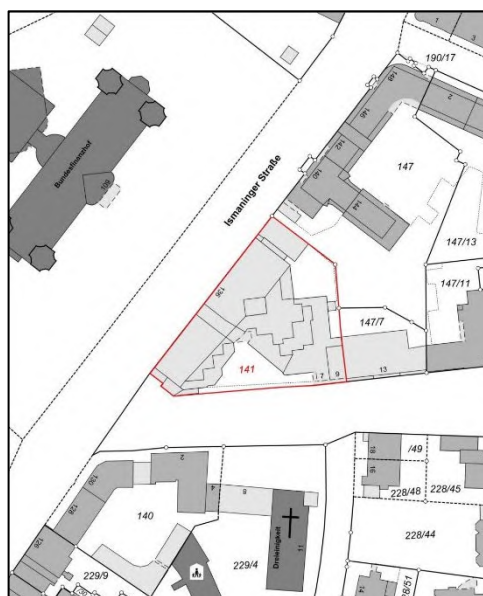
Tiefgarage



Tiefgarage



Kfz-Stellplatz Nr. 73



Lageplan

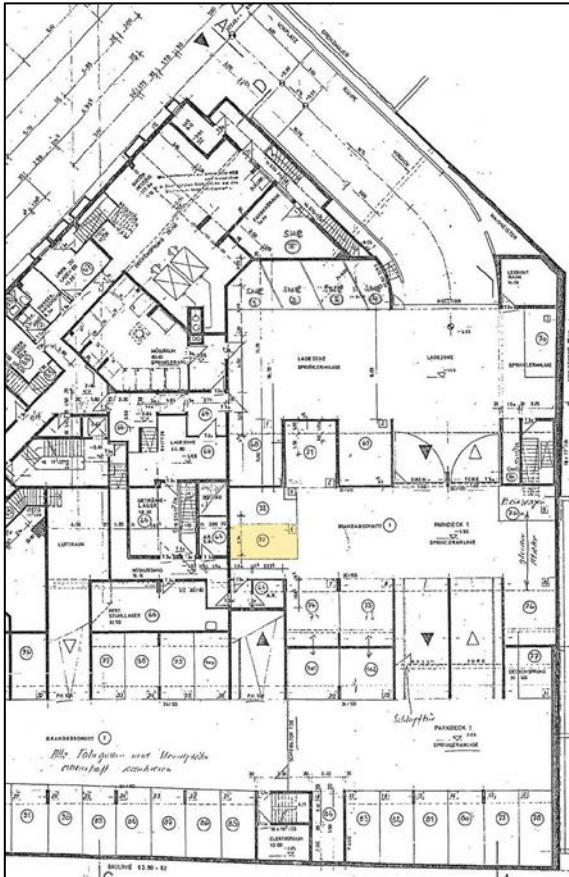


Sachverständigenbüro Bär

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 bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.



Grundriss 1. KG/Tiefgarage,
TG-Stellplatz Nr. 73

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.