



## 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 225/23**

<b>Objekt:</b>	<b>1-Zimmerwohnung mit Küche, Bad und Diele im EG mitte sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 2</b>  Bonner Straße 18, 80804 München, Fl.-Nr. 736/13, Gemarkung Schwabing
<b>Bewertungs- / Qualitätsstichtag:</b>	01.02.2024, Tag der Ortsbesichtigung
<b>Verkehrswert:</b>	<b>249.000,00 €</b> (miet-/lastenfreier Zustand)
<b>Grundbuchdaten:</b>	<b><u>Amtsgericht München, Grundbuch von Schwabing, Blatt 20125</u></b> 31,7/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 736/13, Bonner Str. 18, Gebäude- und Freifläche zu 572 m <sup>2</sup> , verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 2 lt. Aufteilungsplan.
<b>Nutzungssituation:</b>	Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag vermietet. Ein Mietvertrag lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Mieter wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Der Mieter wird dem Gericht mitgeteilt. Nach Angabe beim Ortstermin beträgt die aktuelle Miete 490,00 € inkl. Betriebskosten, ohne Gaskosten, d.h. ohne Warmwassererzeugung. Betriebskostenabrechnungen werden nach Angabe nicht erstellt. Weitere Informationen liegen dem Sachverständigen nicht vor.
<b>Hausverwaltung/ Wohngeld:</b>	Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist nach Angabe bis 31.12.2024 bestellt. Gemäß Wirtschaftsplan 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023 beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt ab dem 01.01.2023 monatlich 194,76 € Nach Angabe der Hausverwaltung bestehen für das Bewertungsobjekt zum Stand 20.05.2024 Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 6.236,39 € Nach Auskunft der Hausverwaltung bestehen für drei weitere Einheiten desselben Eigentümers im Haus Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 37.517,00 €. Die Hausgelder von den übrigen Eigentümern im Objekt werden nach Auskunft der Hausverwaltung regelmäßig bezahlt. Die Erhaltungsrücklage für die WEG Bonner Straße 18 beträgt nach Auskunft der Hausverwaltung zum Stand 20.05.2024 rd. 5.500,00 € Gemäß dem Protokoll der Eigentümersammlung vom 06.12.2023 und nach Auskunft der Hausverwaltung wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.
<b>Lage:</b>	Das Bewertungsobjekt ist in der Bonner Straße gelegen. Die Bonner Straße ist asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist auf Senkrechtparkstreifen beidseitig möglich. Es sind Bäume als Straßenbegleitgrün vorhanden. Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit 2-3 bzw. 5 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Die Haltestellen Kölner Platz und Bonner Platz sind jeweils in einer Entfernung von ca. 300 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. An der Haltestelle Kölner Platz verkehren die Buslinien 140 und 141, mit welchen jeweils in einer Fahrzeit von ca. 2 Minuten die Haltestelle Scheidplatz angefahren werden kann. Fußläufig ist die Haltestelle Scheidplatz in einer Entfernung von ca. 400 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht Anschluss an die U-Bahnlinie U2, mit welcher in einer weiteren Fahrzeit von ca. 7 Minuten der Hauptbahnhof von München anfahrbar ist. An der Haltestelle Bonner Platz verkehrt die U-Bahnlinie U3, mit welcher in einer Fahrzeit von ca. 8 Minuten das Zentrum von München (Marienplatz) angefahren werden kann. Hier besteht die Möglichkeit, mit den S-Bahnlinien S1, S2, S3, S4, S6, S7 und S8 in einer Fahrzeit von ca. 2-3 Minuten den Hauptbahnhof von



## 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.

	München anzufahren.
<b>Immissionen:</b>	Beim Ortstermin wurde auf der Bonner Straße reger Kfz-Verkehr festgestellt. Relevante Immissionen waren jedoch nicht gegeben.
<b>Erschließung:</b>	Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Bonner 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 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.
<b>Baurecht:</b>	Das Grundstück Fl.-Nr. 736/13, Gemarkung Schwabing, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Das Gebäude ist als Grenzbau zu den Fl.-Nrn. 736/9 und 736/17, je Gemarkung Schwabing, errichtet und grenzt an die 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 der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück ist im Innenbereich gelegen, baurechtlich ist § 30 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 34 BauGB maßgebend. Eine straßenseitige Baulinie mit 6,5 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze ist gegeben. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

### Gebäudebeschreibung:

<b>Bebauung:</b>	Das Grundstück Fl.-Nr. 736/13, Gemarkung Schwabing, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-4. Obergeschoss, ein Dachgeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über fünf Vollgeschosse. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1957. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.
<b>Baujahr</b>	ca. 1957;
<b>Bauweise:</b>	Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist unterkellert; Außenfassade mit gestrichenem Rauputz; Sockel verputzt und gestrichen; Außenwände als Mauerwerk oder Vergleichbares; Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung, soweit ersichtlich, mit Ziegeldachsteinen; es sind Gauben vorhanden, welche mit Kupfer oder Vergleichbarem verkleidet sind; Schneefanggitter sind gegeben; auf dem Dach sind Tritte für den Kaminkehrer vorhanden; Regenrinnen und Fallrohre soweit ersichtlich aus Kupfer; Massivdecken; Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenpodeste mit Kunststeinbelag; die Treppenläufe bestehen aus Kunststeinstufen; das Treppengeländer ist ein Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; die Treppenhauswände sind verputzt und gestrichen; belichtet ist das Treppenhaus über Kunststofffenster mit Isolierverglasung in der Außenwand; im obersten Geschoss ist ein Dachflächenfenster vorhanden als Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung), hier sind am Holz getrocknete Feuchtränder ersichtlich; an den Treppenhauswänden sind teils ausgebesserte Putzstellen gegeben; im EG des Treppenhauses sind 16 Briefkästen und ein weiterer größerer Briefkasten vorhanden; die Treppe zum Keller ist gefliest, ebenso der Treppenhausflur im KG; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; Grundsätzlich verfügt der Keller über gestrichene, schalungsraue Betonwände bzw. grob verputzte Wände; Betonboden; Decke als schalungsraue, gestrichene Betondecke; in den Fluren sind Lampen vorhanden; der Treppenhausbereich im Keller ist gefliest; die sonstigen Flure im Keller verfügen über einen Betonboden bzw.



## 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>Vergleichbares;          Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über einen mit Betonsteinplatten befestigten Weg und weiter über zwei Stufen zur Hauseingangstüre; die Eingangsstufen sind mit Naturstein belegt, dieser Belag ist teils gebrochen und provisorisch befestigt; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Isolierverglasung, Drückergarnitur und Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung); seitlich der Eingangstüre ist ein Klingeltableau mit 18 Klingeltaster und Gegensprechanlage gegeben;          Standardmäßiger Elektrohausanschluss; Klingelanlage; Türsprechanlage; elektrischer Haustüröffner; Treppenhausbeleuchtung; Außenbeleuchtung;          Heizung/Warmwasser wird in den Wohnungen direkt erzeugt;</p>
<b>Energieausweis/ energetischer Zustand:</b>	<p>Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergiebedarf von 171,9 kWh/(m<sup>2</sup>a) sowie ein Primärenergiebedarf von 193,2 kWh/(m<sup>2</sup>a) zu entnehmen.          Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse.          Relevante Verbesserungen, mit Ausnahme der vorhandenen Kunststoffenster mit Isolierverglasung, sind nicht ersichtlich.</p>
<b>Außenanlagen:</b>	<p>Über das KG ist der rückwärtige Hofbereich erreichbar, dieser verfügt über eine mit Betonsteinverbundpflaster befestigte Fläche. Weiter sind Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern gegeben. Das Grundstück ist rückwärtig eingefriedet mittels eines Maschendrahtzauns. Im Innenhof sind Mülltonnen sowie Fahrräder abgestellt. Weiter ist eine alte Wellblechgarage vorhanden. Die Kelleraußentreppe ist mit Naturstein belegt. Die Kelleraußentüre ist eine Holztüre mit Isolierverglasung, Drückergarnitur und Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung).          Der Vorgarten verfügt ebenfalls über Grünflächen mit Sträuchern, Hecke und Bäumen sowie eine stark vermooste Rasenfläche. Eine weitere Einfriedung außer der Hecken ist im Vorgarten nicht gegeben.</p>

### Beschreibung Sondereigentum:

<b>Größe:</b>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Grundriss von den Aufteilungsplänen abweicht. Es wurde das an die Wohnung Nr. 2 angrenzende Zimmer der Wohnung Nr. 1 zu der Wohnung Nr. 2 zugeschlagen und über den Flur der Wohnung Nr. 2 verbunden. Für die Verkehrswertermittlung sind die Aufteilungspläne zu beachten und somit entsprechende Rückbaukosten zu berücksichtigen.          Die Wohnfläche wurde gemäß Aufmaß wie folgt ermittelt.</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Wohnen</td> <td style="padding-right: 20px;">ca.</td> <td style="padding-right: 20px;">18,94</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>ca.</td> <td>3,85</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>ca.</td> <td>3,17</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Diele</td> <td>ca.</td> <td>2,73</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Wohnfläche</b></td> <td><b>ca.</b></td> <td><b>28,7</b></td> <td><b>m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table> <p>Die Nutzungsfläche des Kellerabteils beträgt gem. Aufteilungsplan ca. 5,8 m<sup>2</sup>.</p>	Wohnen	ca.	18,94	m <sup>2</sup>	Küche	ca.	3,85	m <sup>2</sup>	Bad	ca.	3,17	m <sup>2</sup>	Diele	ca.	2,73	m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>28,7</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Wohnen	ca.	18,94	m <sup>2</sup>																		
Küche	ca.	3,85	m <sup>2</sup>																		
Bad	ca.	3,17	m <sup>2</sup>																		
Diele	ca.	2,73	m <sup>2</sup>																		
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>28,7</b>	<b>m<sup>2</sup></b>																		
<b>Ausstattung:</b>	<p>Kunststoffenster mit Isolierverglasung, gemäß der Prägung in der Scheibe aus dem Jahr ca. 1999; in der Küche ist noch ein altes Holzverbundfenster vorhanden, dieses ist außen und im Zwischenraum stark verwittert; die äußere Scheibe hat einen Riss; Fensterbänke innen aus Naturstein bzw. in der Küche als gestrichene Holzplatte; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;          Ursprüngliche gestrichene Holztüren und Holzzargen, teils mit Einfachverglasung; die Wohnungseingangstüre ist eine gestrichene Holztüre mit gestrichener Stahlzarge, Drückergarnitur mit Zylinderschloss (Einfachverriegelung);          Linoleumbelag bzw. Teppichbelag; Bad und Flur gefliest;          Massive Innenwände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen bzw. verputzt</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>und gestrichen; Decken verputzt und gestrichen; Bad mit Stand-WC und Druckspüler, Waschbecken mit Zweigriffarmatur, emaillierte Stahlbadewanne (das Email ist stumpf) mit Aufputzzweigriffarmatur sowie Brause-schlauch; Boden gefliest; Wände ca. türhoch gefliest, darüber verputzt und ge-strichen; mechanische Abluft; einfachverglastes Holzfenster zur Küche hin; Elektro-heizlüfter; wandseitig ist zur Warmwassererzeugung ein Elektroboiler angebracht; die Wände sind teils geöffnet, d.h. Fliesen entfernt und Schlitz vorhanden, nach Angabe des Mieters war hier ursächlich ein Wasserschaden vor ca. 6 Jahren; auch die Schürze der Badewanne ist geöffnet; Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; Sicherungskasten im Flur unter Putz mit Schaltautomaten und FI-Schalter; Türsprechanlage und elektrischer Haus-türöffner sind gegeben; Rauchmelder im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur sind gegeben; Gasofen im Wohnzimmer und Schlafzimmer, nach Angabe des Mieters ist der Gas-ofen im Wohnzimmer defekt sodass er hier mit einem Elektroheizlüfter heizt; der Gasofen im Schlafzimmer ist funktionsfähig; im Bad ist wandseitig ein Elektroheiz-lüfter vermierterseitig montiert; Eine Loggia ist nicht vorhanden; Das Kellerabteil Nr. 2, welches der Wohnung Nr. 2 zugehörig ist, ist wie im Plan dargestellt vorhanden; das Kellerabteil ist zu den Nachbarabteilen und zum Flur mittels Holzlattenrost abgeteilt; Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss ab-schließbar; das Kellerabteil konnte nur vom Flur aus eingesehen werden;</p>
--	--

### Befund:

<b>Bauzustand:</b>	<p><u>Gemeinschaftseigentum:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich soweit ersichtlich zusammenfassend in einem baujahrestypischen, durchschnittlichen Zustand.</li></ul> <p><u>Sondereigentum:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Wohnung verfügt über einen Reparatur- und Instandhaltungsstau. Es sind Schönheitsreparaturen in Bezug auf Bodenbeläge, Wandbeläge, usw. gegeben.</li><li>- Der Gasofen im Wohnzimmer ist nach Angabe beim Ortstermin defekt.</li><li>- Das Bad ist als renovierungsbedürftig zu beurteilen.</li><li>- Für die Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 2 (Bewertungsobjekt) wurde festgestellt, dass dieser ein Raum der Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 1 zugeschlagen wurde. Wie im Gutachten mehrfach darauf hingewiesen, werden hierfür entsprechende Rückbaukosten berücksichtigt.</li></ul>
--------------------	---



Westfassade



Ostfassade



Ostfassade



## 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.



Hauseingang



Treppenhaus



Kellerabteil



Kellerflur



Kelleraußentreppe



Hofbereich



Hofbereich



Lageplan

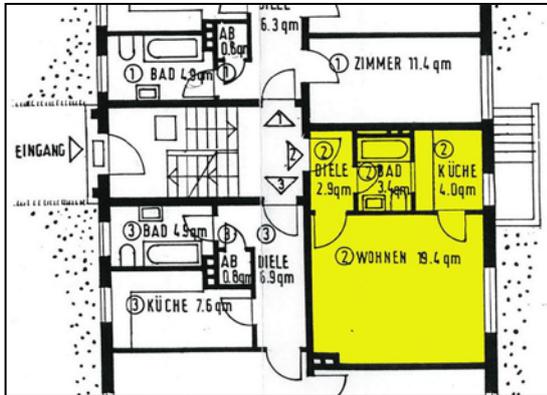


## Sachverständigenbüro Bär

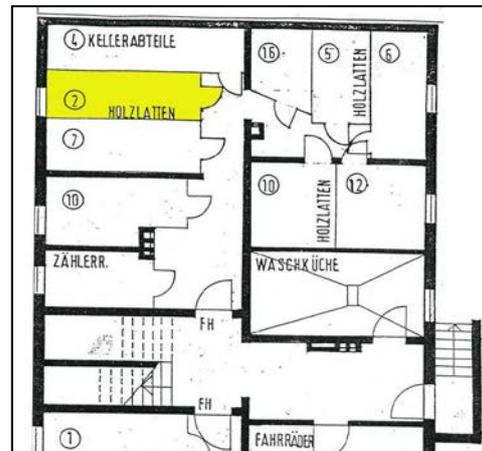
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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.



Grundriss EG, Wohnung Nr. 2



Grundriss KG, Kellerabteil Nr. 2

**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.