



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 299/24

Objekte:	<p>Wohnung (Penthouse) mit 2 Zimmer, Bad, Diele und Loggia im 2. OG sowie 3 Zimmer mit Küche, Bad, 2 WCs, Dusche, Sauna, Schrankraum, Abstellraum, Diele, 2 Flure und Dachterrasse im 3. OG sowie 3 TG-Stellplätze, jeweils gemäß Aufteilungsplan Nr. 10</p> <p>1-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Loggia im 2. OG sowie 2 Keller-räume mit Bad im KG und 2 TG-Stellplätze, jeweils gemäß Aufteilungsplan Nr. 11</p> <p>Möhlstraße 17, 81675 München, Fl.-Nr. 251/3, Gemarkung Bogenhausen</p>
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	24.06.2025, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswerte:	<p>4.331.000,00 € – Wohnung, TG-Stellplätze, je Nr. 10 (miet-/lastenfreier Zustand)</p> <p>726.000,00 € – Wohnung, Kellerräume, TG-Stellplätze, je Nr. 11 (miet-/lastenfreier Zustand)</p>
Grundbuchdaten:	<p><u>Amtsgericht München, Grundbuch von Bogenhausen, Blatt 6988</u> 213,958/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.-Nr. 251/3, Möhlstr. 17; Gebäude- und Freifläche zu 1.660 m², verbunden mit Sondereigentum an Räumen Nr. 10 laut Aufteilungsplan;</p> <p><u>Amtsgericht München, Grundbuch von Bogenhausen, Blatt 6989</u> 43,159/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.-Nr. 251/3, Möhlstr. 17; Gebäude- und Freifläche zu 1.660 m², verbunden mit Sondereigentum an Räumen Nr. 11 laut Aufteilungsplan;</p>
Nutzungssituation:	Die Wohnungen sind leerstehend, nach Angabe bestehen keine Mietverhältnisse.
Hausverwaltung/ Wohngeld:	<p>Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist nach Angabe bis 31.12.2028 bestellt.</p> <p>Gemäß Wirtschaftsplan 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023) beträgt das Hausgeld für die Einheit Nr. 10 monatlich 1.281,81 €.</p> <p>Gemäß Wirtschaftsplan 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023) beträgt das Hausgeld für die Einheit Nr. 11 monatlich 340,29 €.</p> <p>Gemäß dem von der Hausverwaltung übermittelten Personenkontoumsatz betragen die Hausgeldrückstände zum 11.09.2025 für das Bewertungsobjekt Einheit Nr. 10 rd. 11.996,00 € und für das Bewertungsobjekt Einheit Nr. 11 rd. 3.188,00 €.</p> <p>Nach Auskunft der Hausverwaltung werden die weiteren Hausgelder im Objekt regelmäßig bezahlt.</p> <p>Die Erhaltungsrücklage für die WEG Möhlstr. 17 beträgt gemäß Angabe der Hausverwaltung zum 27.11.2025 rd. 36.439,00 €.</p> <p>Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurden in 2024 die Abdichtung/Erneuerung des Daches der Tiefgaragenabfahrt (rd. 10.300,00 €) sowie des Garagentores (rd. 12.000,00 €) beschlossen. Weiter wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen bzw. Instandsetzungsarbeiten gefasst.</p>
Lage:	<p>Die Bewertungsobjekte sind in der Möhlstraße gelegen. Die Möhlstraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist beidseitig am Straßenrand möglich.</p> <p>Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Wohngebäuden mit zwei bzw. drei Vollgeschossen. Es ist eine villenähnliche Bebauung gegeben. Neben der vorhandenen Wohnnutzung in den Nachbargebäuden liegt auch teils eine Büronutzung vor, so ist gegenüber dem Bewertungsobjekt ein Konsulat gelegen.</p> <p>Die Haltestelle Holbeinstraße ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 180 Meter gelegen. Hier verkehrt die Tramlinie 17, mit welcher der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 20 Minuten direkt bzw. mit Umstieg in einer Fahrzeit von ca. 13 Minuten anfahrbar ist.</p>



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.

Immissionen:	Beim Ortstermin wurden keine relevanten Immissionen festgestellt. Im Bayern Atlas – Kartierung zu Lärm ist keine wertrelevante Belastung ausgewiesen.
Erschließung:	Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Möhlstraße 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.
Baurecht:	Das Grundstück Fl.-Nr. 251/3, Gemarkung Bogenhausen, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage bebaut. 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 § 34 BauGB maßgebend. Eine Baulinie parallel zur Möhlstraße ist gegeben. Es gelten die Baumschutzverordnung, die Stellplatzsatzung, die Fahrradabstellplatz und die Einfriedungssatzung. Das Grundstück liegt im Bereich „Besonderes Siedlungsgebiet“. Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt München ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Gebäudebeschreibung:

Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 251/3, Gemarkung Bogenhausen, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage bebaut. Das Wohngebäude verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-2. Obergeschoss, ein Terrassengeschoss (3. OG) und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über drei Vollgeschosse sowie eine Penthouseebene. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1979. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.
Baujahr	ca. 1979;
Bauweise:	Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist unterkellert; Außenfassade mit farbigem Reibeputz; es sind gestrichene Betonbrüstungen bei den Balkonen vorhanden, die Brüstungen verfügen über Betonpflanztröge; Außenwände als Mauerwerk oder Vergleichbares; Soweit ersichtlich Flachdach oder Vergleichbares; dem Baujahr entsprechende Wärmedämmung und Flachdachabdichtung werden unterstellt; größere Flächen sind als Dachterrassen gegeben, hier werden ebenfalls Wärmedämmung und Flachdachabdichtung unterstellt; Flachdacheinläufe, innenliegende Dachschläuche; Massivdecken; Massiver Treppenlauf mit Natursteinbelag, Geländer, Treppenhauswände verputzt und gestrichen; Holzfenster mit Doppelverglasung aus dem Baujahr; teils sind Rollos mit Kunststoffpanzern vorhanden; Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über eine Treppe ins KG, welche parallel zur Rampe der Tiefgarage verläuft, die Treppe ist mit Naturstein belegt; das Hauseingangelement befindet sich im KG, die beiden Türflügel und die beiden feststehenden Element verfügen über eine Einfachverglasung, zudem verfügt die Eingangstüre über ein Zylinderschloss; links der Hauseingangstüre sind 12 Briefkästen vorhanden, weiter ein Klingeltableau mit 12 Klingeltastern und Gegensprechanlage; Aufzug für 4 Personen bzw. 300 kg; Fabrikat Kleindienst; Baujahr 1978; Standardmäßiger Elektrohausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage; Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung; der Brennwertkessel stammt nach Angabe des Kaminkehrers aus dem Jahr 2020; Fahrradabstellraum; Waschküche mit Münzwaschmaschine und Münztrockner;



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.

Energieausweis/ energetischer Zustand:	Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 155 kWh/(m ² a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 171 kWh/(m ² a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Erdgas. Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse, relevante Verbesserungen waren beim Ortstermin nicht ersichtlich.
Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind straßenseitig eingefriedet mittels einer Mauer und einem Holzzaun. Die Außenanlagen verfügen über Rasenfläche, Sträucher, Hecke sowie Bäume. Der Zugang zur rückwärtigen Außenanlage erfolgt über eine Treppe vom Bereich der Tiefgarage bzw. der Kellerräume. Beim Zugang zum Grundstück ist eine Müllbox mit vier Türen vorhanden.
Tiefgaragenstellplätze gem. Aufteilungsplan Nr. 10 und Nr. 11:	Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe, welche teils innerhalb des Gebäudes bzw. teils außerhalb des Gebäudes gelegen ist. Die Rampe ist mit Betonsteinverbundpflaster befestigt. Die Tiefgarage selbst verfügt über einen Betonboden, Betondecke, Betonstützen und Betonträger. Die Stellplätze sind ebenerdig, gut anfahrbar. Bei den drei TG-Stellplätzen gem. Aufteilungsplan Nr. 10 handelt es sich um ebenerdige TG-Stellplätze. Bei den zwei TG-Stellplätzen gem. Aufteilungsplan Nr. 11 handelt es sich ebenfalls um ebenerdige TG-Stellplätze. Diese TG-Stellplätze sind an der Wand jedoch falsch mit der Nr. 10 gekennzeichnet. Bei der Zufahrt zur Tiefgarage ist ein elektrisch betriebenes Rolltor vorhanden. Weiter ist hier seitlich der Rampe im Inneren der Tiefgarage eine Treppe gegeben und hier ist eine Zugangstüre zur Tiefgarage vorhanden, sodass die Tiefgarage fußläufig begangen werden kann. Neben dem Tor der Tiefgarage ist außen auf Ebene KG der Hauseingang vorhanden. Weiter kann man über das Kellergeschoss und eine weitere eingehauste Treppe mit Betonstufen die Tiefgarage erreichen.

Beschreibung Sondereigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 10:

Größe:	Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Wohnflächenberechnung vom 24.09.2018 (Aufmaß vom 18.09.2018) entnommen. Diese Wohnflächenberechnung wurde von der Eigentümerin übergeben. Die Wohnflächenberechnung wurde überschlägig überprüft und wie folgt entnommen. Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 10 (2. OG/3. OG) beträgt ca. 291,6 m ² .
Ausstattung:	Für eine weitere Nutzung ist im Prinzip keine weitere brauchbare Ausstattung vorhanden. Für eine weitere Nutzung ist davon auszugehen, dass eine vollständige Renovierung des Sondereigentums im 2. OG und 3. OG erforderlich ist. Alte Holzfenster, teils als Schiebelelemente bzw. raumhohe Fensterelemente, mit Doppelverglasung, aus dem Baujahr; die Fenster sind grundsätzlich als austauschbedürftig zu beurteilen; Lackierte Holztüren mit Umfassungszargen und einfachen Drückergarnituren; Wohnungseingangselement aus Holz, doppelflügelig, Wohnungstüre mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss; Mehrfachverriegelung; Alte Parkettböden bzw. Natursteinbelag; die Beläge sind beschädigt, da der Boden und der Estrich geöffnet wurden; Massive Innenwände verputzt und mit altem Anstrich; teils unverputzte Wände; Decken verputzt und mit altem Anstrich; Die Sanitärausstattung wurde im Wesentlichen ausgebaut, es sind noch teils alte Fliesen an Boden und Wänden vorhanden; Die Elektroausstattung ist alt und renovierungsbedürftig; an geöffneten Wandstellen ist ersichtlich, dass hier noch alte Stegleitungen vorhanden sind; Heizkörper mit Thermostatventilen, diese wurden teils demontiert und entsorgt; Im 3. OG ist eine alte Fußbodenheizung vorhanden;



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.

	<p>Im Wohnzimmer ist ein offener Kamin vorhanden, ein weiterer offener Kamin ist auf der Dachterrasse gegeben;</p> <p>Loggia im 2. OG mit massiver Balkonplatte mit Fliesenbelag, die Fliesen sind stark verschmutzt. Brüstung massiv aus Beton mit Pflanztrögen, zudem teils Metallgeländer, Stromanschluss ist auf dem Balkon vorhanden;</p> <p>Es führt der Aufzug des Mehrfamilienwohnhauses in das 3. OG, hier kann vom Aufzug die Wohnung direkt begangen werden; hier ist vor der Aufzugstüre eine weitere Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss und Mehrfachverriegelung vorhanden;</p> <p>Es ist ein Tresor bzw. ein kleiner Tresorraum vorhanden;</p>
--	--

Beschreibung Sondereigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 11:

Größe:	<p>Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Wohnflächenberechnung vom 24.09.2018 (Aufmaß vom 18.09.2018) entnommen. Diese Wohnflächenberechnung wurde von der Eigentümerin übergeben. Die Wohnflächenberechnung wurde überschlägig überprüft und wie folgt entnommen.</p> <p>Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 11 (2. OG) beträgt ca. 48,6 m².</p> <p>Die Nutzfläche der zugehörigen Kellerräume samt Dusche/WC beträgt ca. 35,9 m².</p>
Ausstattung:	<p>Die Wohnung verfügt im derzeitigen Zustand über keine brauchbare Ausstattung. Für eine weitere Nutzung ist von einer vollständigen Renovierung auszugehen.</p> <p>Alte Holzfenster mit Doppelverglasung, aus dem Baujahr; die Fenster sind grundsätzlich als austauschwürdig zu beurteilen;</p> <p>Lackierte Holztüren mit Umfassungszargen und Drückergarnituren;</p> <p>Parkettboden bzw. Fliesenbelag teils Natursteinbelag; die Böden sind als alt und als schadhaft zu beurteilen;</p> <p>Massive Innenwände verputzt und mit altem Anstrich;</p> <p>Decken verputzt und mit altem Anstrich;</p> <p>Das Badezimmer wurde teils rückgebaut, d.h. die Sanitärgegenstände sind entfernt, ebenso die Duschwanne und sämtliche Armaturen, Boden und Wände teilweise mit alten Fliesen, der alte Unterputzspülkasten ist noch vorhanden;</p> <p>Die Elektroausstattung ist alt und renovierungsbedürftig; an geöffneten Wandstellen ist ersichtlich, dass hier noch alte Stegleitungen vorhanden sind; Sicherungskasten im Flur mit sieben Schaltautomaten; kein FI-Schalter; Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner;</p> <p>Heizkörper mit Thermostatventilen, die Heizkörper wurden teils demontiert und entsorgt;</p> <p>Loggia mit massiver Balkonplatte mit Fliesenbelag, die Fliesen sind stark verschmutzt; Brüstung massiv aus Beton mit Pflanztrögen;</p> <p>Die Kellerräume gem. Aufteilungsplan Nr. 11 sind wohnraumähnlich ausgebaut; die Wände sind verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen; beheizt mittels Flachheizkörper mit Thermostatventil; Holzfenster mit Doppelverglasung, aus dem Baujahr; Fensterbänke innen aus Naturstein; Elektroausstattung unter Putz; Boden mit Parkettboden; im Raum mit 16,73 m² ist im Bereich des Fensters ein Feuchtigkeitsschaden vorhanden, nach Angabe wurde die Ursache behoben, jedoch der Schaden im Inneren noch nicht;</p> <p>es ist ein Duschbad vorhanden mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken auf Unterbau aufgestellt mit Unterputzeinhebelmischer und Wasserauslass, ebenerdige Dusche mit Bodenablauf; bei der Dusche sind die Armaturen nicht fertiggestellt, d.h. der Unterbau ist vorhanden, jedoch keine Armatur gegeben; elektrisch betriebener Handtuchheizkörper; nach Angabe zudem elektrisch betriebene Fußbodenheizung; mechanische Abluft;</p> <p>Hinweis:</p> <p>Es wurde festgestellt, dass hier ein Flur des Gemeinschaftseigentums dem Raum mit 16,73 m² zugeschlagen wurde; da dieser Flur gem. Aufteilungsplan Gemeinschaftseigentum ist, muss die entsprechende Wand zwischen Flur und Kellerraum</p>



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.

Nr. 11 wieder hergestellt werden und hierfür ein angemessener Abschlag berücksichtigt werden;

Befund:

Bauzustand:

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung in einem baujahrestypischen, durchschnittlichen Zustand.

Sondereigentum Nr. 10:

- Die Wohnung ist als vollständig renovierungsbedürftig zu beurteilen.

Sondereigentum Nr. 11:

- Die Wohnung ist als vollständig renovierungsbedürftig zu beurteilen.
- Im Flur ist ein Kaminschacht vorhanden, hier ist ein Feuchtigkeitsschaden gegeben. In dem Bereich sind auch Stockflecken vorhanden.
- Bei den Kellerräumen wurde ein Flur des Gemeinschaftseigentums zugeschlagen, hier ist der Zustand gemäß Aufteilungsplan herzustellen.



Ansicht von Osten



Ansicht von Osten



Westfassade



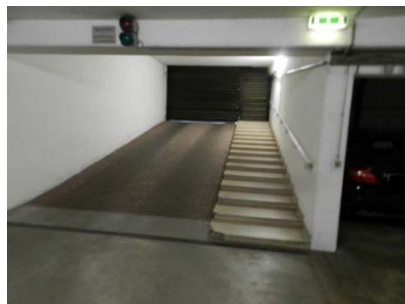
Zugang zum Hauseingang;
Zufahrt zur Tiefgarage;



Hauseingang



Hauseingang



Tiefgarage Ein-/Ausfahrt



Tiefgarage Stellplätze



Tiefgarage Stellplätze



Sachverständigenbüro Bär

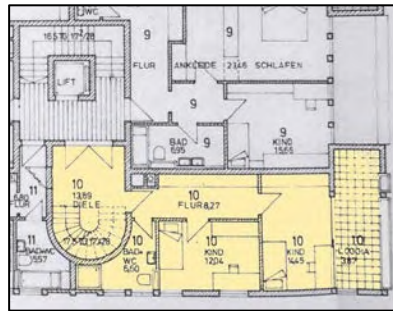
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

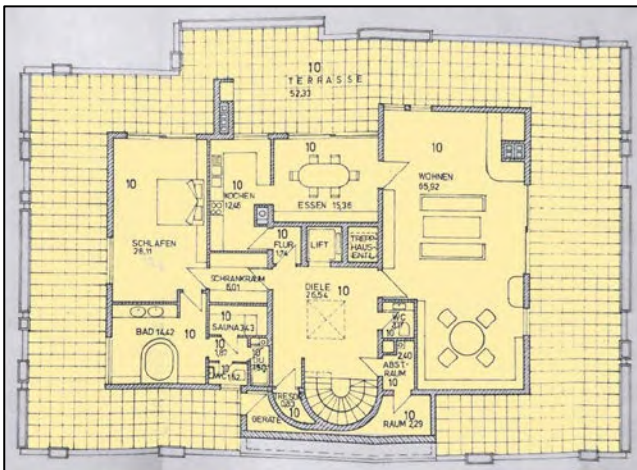
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



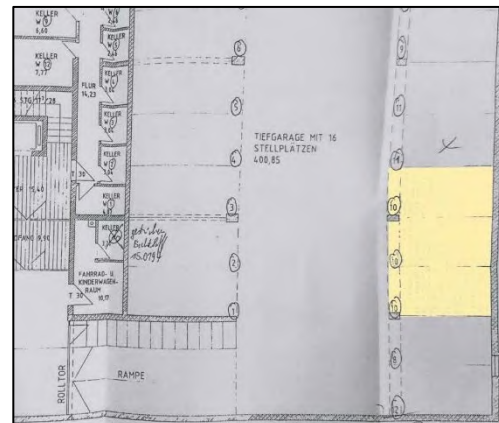
Lageplan



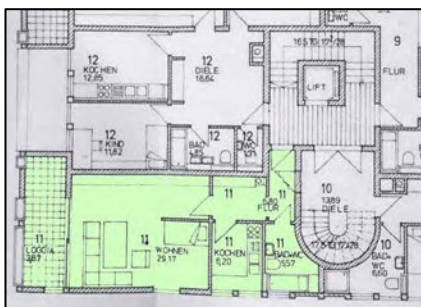
Grundriss 2. OG, Wohnung Nr. 10



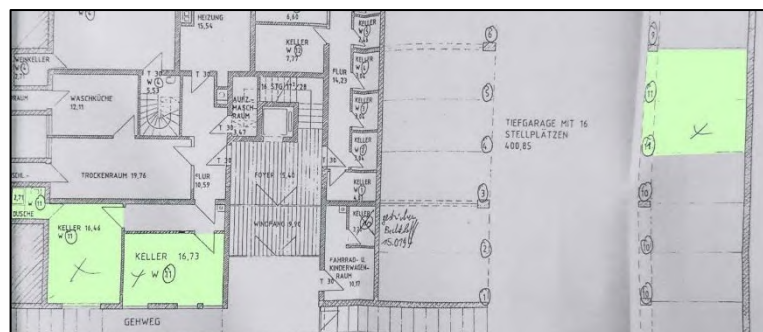
Grundriss 3. OG, Wohnung Nr. 10



Grundriss KG/Tiefgarage, TG-Stellplätze Nr. 10



Grundriss 2. OG, Wohnung Nr. 11



Grundriss KG/Tiefgarage, Kellerräume Nr. 11, TG-Stellplätze Nr. 11

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.