



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 335/24

Objekte:	3-Zimmerwohnung mit Küche, Essplatz, Bad, WC, Abstellraum, Flur, Diele und Loggia im 2. OG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 33 Tiefgaragenstellplatz, gem. Aufteilungsplan Nr. 108 Putzbrunner Straße 16, 81737 München, Fl.-Nrn. 281, 88, 281/65, Gemarkung Perlach
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	14.03.2025, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	502.000,00 € - Wohnung und Kellerabteil Nr. 33 (miet-/lastenfreier Zustand) 24.000,00 € - Tiefgaragenstellplatz Nr. 108 (miet-/lastenfreier Zustand)
Hinweis:	Die Wohnung und das Kellerabteil konnten nicht von innen besichtigt werden!
Grundbuchdaten:	<u>Amtsgericht München, Grundbuch von Perlach, Blatt 18832</u> 15,635/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 281, Putzbrunner Str. 20, 22, Wohngebäude, Tiefgarage, Grünfläche, Hof- und Gebäudeflächen, Fl.-Nr. 88, Putzbrunner Str. 16, 18, Hans-Ehard-Str. 3, Wohngebäude, Tiefgarage (tlw. unter Flst. 88/6, überbaute Fläche = 12 m²), Grünfläche, Hof- und Gebäudefläche, Fl.-Nr. 281/65, Nähe Wilhelm-Hoegner-Str., Gebäude- und Freiflächen (58 m²) zu 7.694 m², verbunden mit Sondereigentum an Wohnung samt Kellerabteil Nr. 33 lt. Aufteilungsplan; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Perlach, Blatt 18907</u> 0,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 281, Putzbrunner Str. 20, 22, Wohngebäude, Tiefgarage, Grünfläche, Hof- und Gebäudeflächen, Fl.-Nr. 88, Putzbrunner Str. 16, 18, Hans-Ehard-Str. 3, Wohngebäude, Tiefgarage (tlw. unter Flst. 88/6, überbaute Fläche = 12 m²), Grünfläche, Hof- und Gebäudeflächen, Fl.-Nr. 281/65, Nähe Wilhelm-Hoegner-Str., Gebäude- und Freifläche (58 m²) zu 7.694 m², verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 108 lt. Aufteilungsplan;
Nutzungssituation:	Gemäß den vorliegenden Informationen werden die Bewertungsobjekte durch die Antragsstellerin eigengenutzt.
Hausverwaltung/ Wohngeld:	Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist bis 31.12.2026 bestellt. Gemäß Wirtschaftsplan 2024 (01.01.24-31.12.24) beträgt die Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung Nr. 33 monatlich 428,00 € (davon 78,18 € Rücklagenzuführung) und für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 108 monatlich 10,00 € (davon 2,50 € Rücklagenzuführung). Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sind für die Wohnung Nr. 33 und den Tiefgaragenstellplatz Nr. 108 keine Hausgeldrückstände vorhanden. Die Instandhaltungsrücklage Gebäude (Soll) für die WEG Putzbrunner Str. 16, 18, 20, 22/Hans-Erhard-Str. 3 beträgt zum 31.12.2023 rd. 225.764,00 €, die Instandhaltungsrücklage Gebäude (Ist) beträgt zum 31.12.2023 rd. 225.670,00 €. In der Eigentümerversammlung vom 07.05.2024 wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.
Lage:	Die Bewertungsobjekte sind in der Putzbrunner Straße gelegen. Die Putzbrunner Straße ist eine örtliche Durchgangsstraße mit regem Kfz-Verkehr. Es sind beidseitig Gehwege, Radwege, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung gegeben. Weiter ist Straßenbegleitgrün in Form von Bäumen vorhanden. Weiter grenzt das Wohngebäude, in welchem sich die zu bewertende Wohnung befindet, an die Hans-Ehard-Straße an. Die Hans-Ehard-Straße ist eine Anliegerstraße, Zone 30, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen,



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.

	Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist beidseitig auf Längsparkstreifen möglich. Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit überwiegend drei, teils auch zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. Weiter ist gegenüber der Putzbrunner Straße in der Nähe ein Schulgelände gegeben. Im weiteren Verlauf der Putzbrunner Straße sind auch Wohn-/Geschäftsgebäude vorhanden. Die Haltestelle Wilhelm-Högner-Straße ist in einer Entfernung von ca. 200 Meter zu den Bewertungsobjekten gelegen. Hier verkehren die Buslinien 55, 139 und 196, mit welchen beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 3-4 Minuten die Haltestelle Neuperlach Zentrum anfahrbar ist. Fußläufig ist die Haltestelle Neuperlach Zentrum in einer Entfernung von ca. 1,2 km zu den Bewertungsobjekten gelegen. Hier besteht Anschluss an die U-Bahnlinien U5, U7 und U8, mit welchem jeweils in einer weiteren Fahrzeit von ca. 15-18 Minuten der Hauptbahnhof von München erreicht werden kann. Zudem ist mit der Buslinie 196 in einer Fahrzeit von ca. 3 Minuten die Haltestelle Perlach Bahnhof anfahrbar. Fußläufig ist die Haltestelle Perlach Bahnhof in einer Entfernung von ca. 900 m zu den Bewertungsobjekten gelegen. Hier besteht Anschluss an die S-Bahnlinie S5, mit welcher in einer weiteren Fahrzeit von ca. 16 Minuten der Hauptbahnhof von München angefahren werden kann.
Immissionen:	Es sind Immissionen durch PKW-Verkehr (Straßenlärm) von der Putzbrunner Straße feststellbar.
Erschließung:	Die Zuwegung zu den Bewertungsobjekten ist über die Putzbrunner Straße gesichert. Das Anwesen Putzbrunner Straße 16 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. Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Die Grundstücke werden als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.
Baurecht:	Das Grundstück Fl.-Nr. 281, Gemarkung Perlach, ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Das Grundstück Fl.-Nr. 88, Gemarkung Perlach, ist mit drei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage bebaut. Das Grundstück Fl.-Nr. 281/65, Gemarkung Perlach, ist unbebaut. Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Baurechtlich ist somit § 30 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 34 BauGB maßgebend. Eine Baugrenze zur Putzbrunner Straße mit einem 5 Meter Vorgartenbereich ist gegeben. Es gelten die Baumschutzverordnung sowie die Stellplatzsatzung. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Gebäudebeschreibung:

Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 88, Gemarkung Perlach, auf welchem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, ist mit drei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage bebaut. Der Baukörper verfügt über ein Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und ist unterkellert. Der Baukörper verfügt über ca. 3 Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 1983. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken. Die Fl.-Nr. 281 ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit Erdgeschoss, 1.-2. Obergeschoss und wahrscheinlich Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die Fl.-Nr. 281/65 ist unbebaut.
Baujahr	ca. 1983;



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.

Bauweise:	Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist unterkellert; Außenfassade mit Reibeputz, farblich gestrichen; Sockel glatt verputzt und gestrichen; es sind Balkone vorhanden mit Metallgeländer mit Plattenverkleidung; Außenwände als Mauerwerk oder Vergleichbares; Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Dacheindeckung mit Betondachsteinen; Schneefanggitter; es sind Dachloggien vorhanden; Soweit ersichtlich Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer oder Vergleichbarem; Massivdecken; Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Natursteinbelag, gestrichenes Metallgeländer mit Holzhandlauf; die Treppenhauswände sind verputzt und gestrichen; belichtet ist das Treppenhaus über Holzfenster mit Isolierverglasung in der Außenfassade; Im Keller des Treppenhauses ist ein Flachheizkörper vorhanden; Der Zugang zur Wohnung erfolgt weiter über eine Art Laubengang und zwei Türen mit Drahtgitterglas; Soweit ersichtlich Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung), mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; Der Keller verfügt am Boden über Betonboden/Betonestrich sowie schalungsglatte Betonwände; herkömmliche Elektroausstattung mit entsprechenden Lampen in den Flurbereichen; Der Zugang zum Wohnhausgebäude Hs.-Nr. 16 erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über einen kurzen Weg, welcher mit Betonsteinpflaster befestigt ist, auf dem Grundstück; vor dem Hauseingangselement ist eine Fläche mit Naturstein befestigt, hier ist auch ein Abstreifrost vorhanden; das Hauseingangselement ist ein pulverbeschichtetes Aluminiumelement mit einer Türe und einem feststehenden Element jeweils mit Einfachverglasung; die Haustüre verfügt über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss, das feststehende Element verfügt über eine Klingelanlage mit 20 Klingeltastern und Gegensprechanlage; der Eingangsbereich ist mittels eines Vordaches bestehend aus einer Metallkonstruktion mit Drahtgitterglas überdacht; rechts der Eingangstüre ist eine Lampe angebracht; die Briefkästen sind im Treppenhausbereich auf Putz vorhanden; Standardmäßiger Elektrohausanschluss; Klingelanlage; Türsprechanlage; elektrischer Haustüröffner; Treppenhausbeleuchtung; Außenbeleuchtung; Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Fernwärmeanschluss; Gem. Plan Fahrradabstellraum, Trockenraum, Waschraum; im Waschraum im Keller sind nach Angabe Münzwaschmaschinen vorhanden;
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Ein Energieausweis vom 13.10.2017 liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 120 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 12 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Fernwärme. Der energetische Zustand entspricht, soweit ersichtlich, der Baujahresklasse.
Außenanlagen:	Das rückwärtige Grundstück ist teils mittels eines Holzzaunes eingefriedet. Die Außenanlagen verfügen über Rasenfläche, Bäume und Sträucher. Zu den Wohnungen im Erdgeschoss sind Gartenanteile vorhanden, diese sind teils eingefriedet. Es ist ein Kinderspielplatz mit Sandkasten und Spielgeräten in der rückwärtigen Gartenfläche vorhanden. Weiter sind Betonmüllboxen vorhanden, zudem ein Fahrradstellplätze. Straßenseitig ist keine Einfriedung vorhanden. Straßenseitig sind ebenfalls Grünflächen mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen gegeben.



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.

Beschreibung Sondereigentum:

Größe:	Die Wohnfläche wurde gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen wie folgt entnommen. <table><tr><td>Wohnraum mit Essplatz</td><td>ca.</td><td>28,5</td><td>m²</td></tr><tr><td>Schlafrum</td><td>ca.</td><td>17,0</td><td>m²</td></tr><tr><td>Kind</td><td>ca.</td><td>13,3</td><td>m²</td></tr><tr><td>Küche</td><td>ca.</td><td>4,8</td><td>m²</td></tr><tr><td>Bad</td><td>ca.</td><td>4,0</td><td>m²</td></tr><tr><td>WC</td><td>ca.</td><td>1,5</td><td>m²</td></tr><tr><td>Abstellraum</td><td>ca.</td><td>0,9</td><td>m²</td></tr><tr><td>Flur</td><td>ca.</td><td>4,4</td><td>m²</td></tr><tr><td>Diele</td><td>ca.</td><td>4,1</td><td>m²</td></tr><tr><td colspan="4"> </td></tr><tr><td>Zwischensumme</td><td>ca.</td><td>78,5</td><td>m²</td></tr><tr><td>abzgl. 3 % Putz</td><td>ca.</td><td>-2,4</td><td>m²</td></tr><tr><td>zzgl. Loggia zu 1/2</td><td>ca.</td><td>7,5</td><td>m²</td></tr><tr><td colspan="4"> </td></tr><tr><td>Wohnfläche</td><td>ca.</td><td>83,6</td><td>m²</td></tr></table> Die Nutzungsfläche des Kellerabteils beträgt ca. 4,5 m².	Wohnraum mit Essplatz	ca.	28,5	m²	Schlafrum	ca.	17,0	m²	Kind	ca.	13,3	m²	Küche	ca.	4,8	m²	Bad	ca.	4,0	m²	WC	ca.	1,5	m²	Abstellraum	ca.	0,9	m²	Flur	ca.	4,4	m²	Diele	ca.	4,1	m²					Zwischensumme	ca.	78,5	m²	abzgl. 3 % Putz	ca.	-2,4	m²	zzgl. Loggia zu 1/2	ca.	7,5	m²					Wohnfläche	ca.	83,6	m²
Wohnraum mit Essplatz	ca.	28,5	m²																																																										
Schlafrum	ca.	17,0	m²																																																										
Kind	ca.	13,3	m²																																																										
Küche	ca.	4,8	m²																																																										
Bad	ca.	4,0	m²																																																										
WC	ca.	1,5	m²																																																										
Abstellraum	ca.	0,9	m²																																																										
Flur	ca.	4,4	m²																																																										
Diele	ca.	4,1	m²																																																										
Zwischensumme	ca.	78,5	m²																																																										
abzgl. 3 % Putz	ca.	-2,4	m²																																																										
zzgl. Loggia zu 1/2	ca.	7,5	m²																																																										
Wohnfläche	ca.	83,6	m²																																																										
Ausstattung:	Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen. Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) aus dem Baujahr; Fensterbank innen aus Naturstein oder Vergleichbarem, außen aus Metall; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; Furnierte Türblätter mit Umfassungszargen und durchschnittlichen Drückergarnituren; die Wohnungseingangstüre ist eine Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss sowie Oberlicht; Laminatboden, Teppichbelag, Fliesenbelag; Sanitärräume gefliest, Küche gefliest; Wände verputzt und gestrichen; Decken verputzt und gestrichen; Es wird unterstellt, dass die Sanitärausstattung im Bad und im WC gemäß der Pläne vorhanden ist, d.h. Bad mit Waschbecken, Badewanne und Stand-WC, Boden gefliest, Wände gefliest, innenliegend mit elektrischem Ablüfter; Weiter WC mit Stand-WC, Handwaschbecken, Boden gefliest, Wände gefliest, innenliegend mit elektrischem Ablüfter; Es wird unterstellt, dass die Sanitärausstattung aus dem Baujahr stammt; Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten, vermutlich FI-Schalter; Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; Massive Balkonplatte mit Fliesenbelag, Geländer als Metallgeländer mit Plattenverkleidung bzw. Metallgeländer; Das Kellerabteil ist, wie im Plan dargestellt, vorhanden; das Kellerabteil verfügt nach Angabe über keine eigene Lampe und keine eigene Steckdose;																																																												
TG-Stellplatz Nr. 108:	Zu bewerten ist der TG-Stellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 108. Der TG-Stellplatz Nr. 108 ist ein ebenerdiger TG-Stellplatz, welcher durchschnittlich gut anfahrbar ist. Die Tiefgarage selbst verfügt über einen Betonboden, Betonwände, Betonstützen, Betonträger und eine Betondecke.																																																												



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.

	Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über das Treppenhaus und den Kellerbereich des Wohnhauses Putzbrunner Str. 16. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Putzbrunner Straße über ein elektrisch betriebenes Rolltor und weiter über eine Rampe innerhalb der Tiefgarage, welche mit Betonsteinverbundpflaster befestigt ist.
--	---

Befund:

Bauzustand:	<u>Gemeinschaftseigentum:</u> - Das Gemeinschaftseigentum macht zusammenfassend, soweit einsehbar, einen durchschnittlichen Eindruck. - Die Treppenhauswände machen einen teils verschmutzten Eindruck. <u>Sondereigentum:</u> - Die Wohnung und das Kellerabteil waren nicht zugänglich. Es wird ein durchschnittlicher Zustand der Wohnung und des Kellerabteils unterstellt.
--------------------	--



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Ansicht von Südost



Hauseingang



Treppenhaus



Treppenhausflur



Wohnungseingangstüre



Keller



TG-Ein-/Ausfahrt



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.



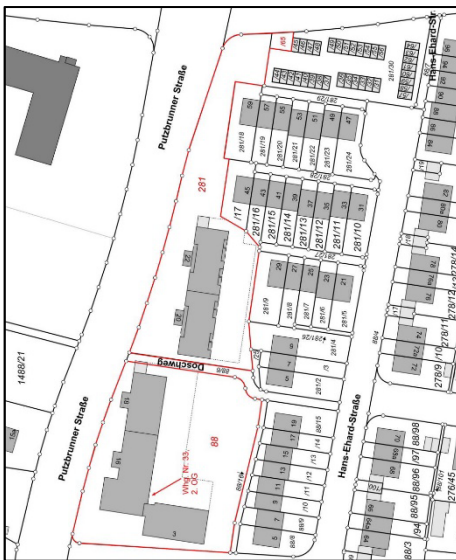
TG-Ein-/Ausfahrt



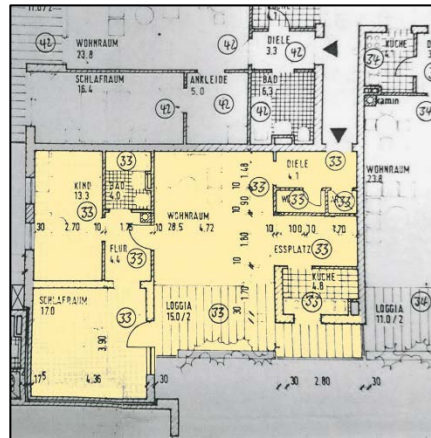
Tiefgarage



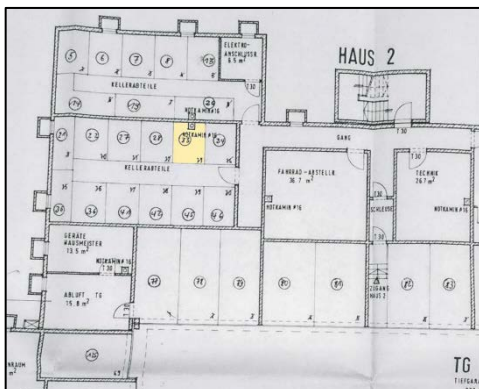
TG-Stellplatz Nr. 108



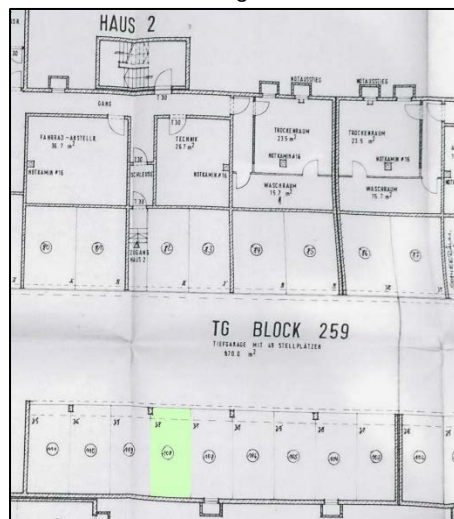
Lageplan



Grundriss 2. OG, Wohnung Nr. 33



Grundriss KG, Kellerabteil Nr. 33



Grundriss TG, TG-Stellplatz Nr. 108

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.