



## 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 435/24

<b>Objekt:</b>	<b>3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Kammer, Diele und Balkon im 3. OG sowie Kelleranteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 8</b>  Lautensackstraße 17, 80687 München, Fl.-Nr. 312/85, Gemarkung Laim
<b>Bewertungs- / Qualitätsstichtag:</b>	03.04.2025, Tag der Ortsbesichtigung
<b>Verkehrswert:</b>	<b>631.000,00 €</b> (miet-/lastenfreier Zustand)
<b>Grundbuchdaten:</b>	<b>Amtsgericht München, Grundbuch von Laim, Blatt 10841</b> 1.312/10.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.-Nr. 312/85, Lautensackstraße 17, Wohnhaus, Hofraum zu 330 m <sup>2</sup> , verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 8 lt. Aufteilungsplan.
<b>Nutzungssituation:</b>	Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Die Mieter werden im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieter werden dem Gericht mitgeteilt. Vermietet sind im Haus Nr. 17 Lautensackstraße München im 3. OG links 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Kammer, 1 Bad/WC, 1 Kelleranteil, 1 Diele, 1 Balkon. Mietbeginn 01.06.2019. das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Gemäß Mietvertrag Nettokaltmiete 1.225,00 €, zzgl. Betriebskosten 150,00 €, Gesamtmiete 1.375,00 €. Die aktuelle Miete beträgt nach Angabe der Mieter ebenfalls 1.375,00 €. Gemäß Mietvertrag wurde eine Kaution in Höhe von 3.675,00 € vereinbart. Nach Angabe der Mieter wurde die Kaution mittels eines Sparkontos als Sicherheit verpfändet.
<b>Hausverwaltung/ Wohngeld:</b>	Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist nach Angabe bis 31.12.2026 bestellt. Gemäß Wirtschaftsplan 2024 beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt ab dem 01.11.2024 monatlich 432,00 €. Nach Angabe der Hausverwaltung bestehen für das Bewertungsobjekt zum Stand 31.12.2024 Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 3.747,00 €. Weiter sind die Hausgeldzahlungen 2025 nicht bezahlt. Nach Angabe der Hausverwaltung werden die weiteren Hausgelder im Objekt regelmäßig bezahlt. Die Erhaltungsrücklage beträgt gemäß Hausgeldabrechnung 2023 zum 31.12.2023 rd. 44.661,00 €. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (E-Mail vom 02.06.2025) beträgt die Gesamtrücklage zum Stand 02.06.2025 rd. 44.707,00 €. In der Eigentümersversammlung vom 25.09.2024 wurde beschlossen, eine Firma mit dem Einbau einer Brandschutztür zum Speichereingang im DG Treppenhaus inkl. Demontage und Entsorgung der bestehenden Holztür gemäß vorliegendem Angebot zu beauftragen. Die Kosten in Höhe von ca. 5.500,00 € brutto werden aus der Rücklage finanziert. Weiter wurde die Erneuerung des Fensters im Schlafzimmer 1. OG Whg. 004 in bestehender Optik einflügelig, in vorhandenem Farbton als Kunststoffausführung beschlossen. Die Kosten der Maßnahme in Höhe von ca. 2.000,00 € werden aus der Rücklage finanziert. Zudem wurde zur Liquiditätssicherung wegen des Hausgeldausfalls der Partei 008 beschlossen, den derzeitigen Fehlbetrag Hauptforderung inkl. aller Nebenkosten (Rechtsanwalt, Gericht, HV) von ca. 6.500,00 € aus der Rücklage zwischenzufinanzieren (entnehmen). Nach erfolgreicher Eintreibung werden die Gelder der Rücklage wieder zugeführt.



## 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>Weiter wurde die Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Beitreibung offener Wohngelder der Einheit 008 bei einem Rechtsanwalt beauftragt. Die gemäß Rechtsanwalt voraussichtlich zu verauslagenden Kosten in Höhe von ca. 5.000,00 € (Rechtsanwaltskosten, Gerichtskosten, Gutachterkosten, etc.) werden aus der Rücklage zwischenfinanziert (entnommen). Nach erfolgreicher Eintreibung werden die Gelder der Rücklage wieder zugeführt. Weiter wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.</p>
<b>Lage:</b>	<p>Das Bewertungsobjekt ist in der Lautensackstraße gelegen. Die Lautensackstraße ist mit Kopfsteinpflaster befestigt. Es sind beidseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung vorhanden. Das Parken ist am Straßenrand möglich.</p> <p>Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit vier bis fünf Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. In den Erdgeschossflächen sind vereinzelt Läden vorhanden.</p> <p>Die Haltestelle Lautensackstraße ist in einer Entfernung von ca. 200 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehren die Tramlinien 18 und 19 sowie die Buslinie 62. Mit den Tramlinien 18 und 19 ist jeweils in einer Fahrzeit von ca. 10 Minuten der Hauptbahnhof Süd anfahrbar.</p>
<b>Immissionen:</b>	<p>Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt. In Bezug auf die Lärmbelastung weist der Sachverständige daraufhin, dass gemäß Bayern Atlas – Kartierung zu Lärm keine wertrelevante Belastung ausgewiesen wird.</p>
<b>Erschließung:</b>	<p>Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Lautensackstraße 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.</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>Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.</p>
<b>Baurecht:</b>	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 312/85, Gemarkung Laim, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Der Baukörper ist als Grenzbau zu den Fl.-Nrn. 312/84 und 312/86, Gemarkung Laim, errichtet und grenzt an sich dort befindliche Baukörper an. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.</p> <p>Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Baurechtlich ist § 34 BauGB maßgebend. Eine Baulinie entlang der Lautensackstraße sowie eine rückwärtige Baugrenze sind gegeben. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung. Das Grundstück liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünanstattung dargestellt.</p>

### Gebäudebeschreibung:

<b>Bebauung:</b>	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 312/85, Gemarkung Laim, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-3. Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über vier Vollgeschosse. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1930, vermutlich teilweiser Wiederaufbau in den 50er Jahren. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.</p>
<b>Baujahr</b>	ca. 1930, vermutlich teilweiser Wiederaufbau in den 50er Jahren;



## 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.

<b>Bauweise:</b>	<p>Fundamente/Gründung vermutlich aus Beton oder Vergleichbarem; das Gebäude ist unterkellert;</p> <p>Rückwärtig ist ein Reibeputz an der Fassade vorhanden, farblich gestrichen, die Fensterlaibungen sind farblich abgesetzt; es sind Balkone mit massiven Balkonplatten und einem Geländer mit Plattenverkleidung gegeben;</p> <p>Straßenseitig ist ebenfalls ein Rauputz vorhanden, farblich gestrichen, Sockel und Fensterlaibungen farblich abgesetzt;</p> <p>Außenwände als Mauerwerk oder Vergleichbares;</p> <p>Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung vermutlich mit Biber-schwanzziegeln oder Vergleichbarem; straßenseitig verfügt das DG über eine Mansarde; im Bereich der Mansarde sind Dachgauben gegeben; zur Schneerutschsicherung sind Schneefanggitter vorhanden;</p> <p>Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;</p> <p>Holzbalkendecken; Decke über KG vermutlich als massive Decke;</p> <p>Das Treppenhaus verfügt über Treppenläufe und Podeste aus Holz, Holzgeländer; Treppenhauswände verputzt und gestrichen; in der Außenwand sind Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) zur Belichtung gegeben; auf den Treppenstufen sind Teppichplatten verlegt; das Treppenhaus macht einen ordentlichen Eindruck; im Eingangsbereich ist am Boden ein Natursteinbelag gegeben; die Wände sind teils mit Naturstein gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen; im erdgeschossigen Eingangsbereich sind zehn Unterputzbriefkästen gegeben;</p> <p>Soweit ersichtlich überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. teils Holzfenster mit Doppelverglasung (Isolierglas);</p> <p>Der Keller verfügt grundsätzlich über einen Betonboden und grob verputzte und gestrichene Wände; diverse Leitungsrohre auf Putz im Bereich der Decken und Wände; der Zugang zum Keller erfolgt vom Treppenhaus über eine Treppe mit Betonstufen vom EG ins KG, hier ist wandseitig ein Metallhandlauf gegeben; im EG ist als Zugangstüre zur Kellertreppe eine gestrichene Stahltür mit Drückergarnitur und Zylinderschloss vorhanden;</p> <p>Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über eine Stufe und die Hauseingangstüre als Holztüre mit Holzzarge und Einfachverglasung; zudem ist ein einfachverglastes Oberlicht gegeben; links der Hauseingangstüre ist das Klingeltableau mit 10 Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben; die Hauseingangstüre ist an der Fassade mit einer Art Possenstruktur links und rechts eingefasst;</p> <p>Aufzug ist nicht vorhanden;</p> <p>Standardmäßiger Elektrohausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;</p> <p>Im Gebäude Hs.-Nr. 21 ist eine zentrale Heizanlage (Gasheizung) vorhanden, hierüber werden mehrere Häuser u.a. das Gebäude Hs.-Nr. 17 mit Wärme versorgt; nach Angabe besteht hierzu in Abt. II des betreffenden Grundstücks der Heizungsanlage eine Grunddienstbarkeit; Austausch Heizkessel vermutlich ca. 2023; Warmwassererzeugung in den Wohnungen direkt;</p>
<b>Energieausweis/energetischer Zustand:</b>	<p>Ein Energieausweis vom 28.05.2018 liegt vor. Dieser wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 118,2 kWh/(m<sup>2</sup>a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 130,1 kWh/(m<sup>2</sup>a) zu entnehmen. Energieträger ist Erdgas.</p> <p>Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse. Es sind teils Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden. Weiter wurde der Gasheizkessel für die Beheizung, soweit bekannt, im Jahr 2023 getauscht.</p>
<b>Außenanlagen:</b>	<p>Es ist rückwärtig eine Gartenfläche vorhanden mit Rasenfläche, Sträuchern und Bäumen. Der Bereich ist zu dem rückwärtigen Nachbargrundstück mittels eines Maschendrahtzauns eingefriedet, zu den angrenzenden Gebäuden ist keine Einfriedung vorhanden. Gartenwege hier mit Betonsteinplatten. Die Außenanlage machen einen ordentlichen Eindruck. Es ist eine Fläche vorhanden zum Abstellen</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.

	von Fahrrädern oder dergleichen mit Fahrradständer. Der Zugang zur rückwärtigen Hoffläche erfolgt vom Treppenhaus über eine doppelflügelige Tür als Kunststofftür mit Isolierglas. Weiter ist ein Gemeinschaftsraum im Keller als Abstellfläche vorhanden, dieser ist erreichbar über eine Außentreppe mit Betonstufen.
--	---

### Beschreibung Sondereigentum:

<b>Größe:</b>	Die Wohnfläche wurde gemäß Aufmaß wie folgt ermittelt:  <table><tbody><tr><td>Zimmer 1</td><td>ca. 17,54 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Zimmer 2</td><td>ca. 17,90 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Zimmer 3</td><td>ca. 20,46 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Diele</td><td>ca. 4,68 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Kammer</td><td>ca. 5,83 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Bad</td><td>ca. 4,47 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Küche</td><td>ca. 11,59 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Balkon zu 1/4</td><td>ca. 0,52 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Wohnfläche</b></td><td><b>ca. 83,0 m<sup>2</sup></b></td></tr></tbody></table> Die Nutzfläche des Kellerabteils beträgt ca. 5,5 m <sup>2</sup> , gemäß Aufteilungsplan.	Zimmer 1	ca. 17,54 m <sup>2</sup>	Zimmer 2	ca. 17,90 m <sup>2</sup>	Zimmer 3	ca. 20,46 m <sup>2</sup>	Diele	ca. 4,68 m <sup>2</sup>	Kammer	ca. 5,83 m <sup>2</sup>	Bad	ca. 4,47 m <sup>2</sup>	Küche	ca. 11,59 m <sup>2</sup>	Balkon zu 1/4	ca. 0,52 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 83,0 m<sup>2</sup></b>
Zimmer 1	ca. 17,54 m <sup>2</sup>																		
Zimmer 2	ca. 17,90 m <sup>2</sup>																		
Zimmer 3	ca. 20,46 m <sup>2</sup>																		
Diele	ca. 4,68 m <sup>2</sup>																		
Kammer	ca. 5,83 m <sup>2</sup>																		
Bad	ca. 4,47 m <sup>2</sup>																		
Küche	ca. 11,59 m <sup>2</sup>																		
Balkon zu 1/4	ca. 0,52 m <sup>2</sup>																		
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 83,0 m<sup>2</sup></b>																		
<b>Ausstattung:</b>	Straßenseitig sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) vorhanden; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall; gemäß der Prägung in der Scheibe sind die Fenster aus ca. November 2019; rückwärtig sind ältere Holzfenster mit Doppelverglasung in Küche und Kammer vorhanden; im Bad ist ebenfalls ein Kunststofffenster aus dem Jahr ca. 2019 gegeben; Es sind die ursprünglichen Holztüren und Zargen vorhanden, jeweils gestrichen; durchschnittliche Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre als gestrichene Holztüre mit gestrichener Holzzarge, Drückergarnitur mit Zylinderschloss; zudem ist ein Sicherheitsschloss vorhanden, wobei nach Angabe der Mieter kein Schlüssel vorliegt; die Tür hat einen Briefkastenschlitz und einen Spion; Parkettböden; die Böden machen einen ordentlichen Eindruck; Bad gefliest; Küche mit PVC-Belag oder Vergleichbarem; Wände verputzt und gestrichen; Decken verputzt und gestrichen; Bad mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, emaillierte Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Waschbecken (Größe wie Handwaschbecken) mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände im Bereich des Waschbeckens und der Badewanne ca. 2,10 m hoch gefliest, im Bereich des WCs und der Badewanne gegenüberliegende Wand ca. 1,20 m hoch gefliest; ansonsten sind die Wände verputzt und gestrichen; Fenster; beheizt mittels eines elektrisch betriebenen Handtuchheizkörpers; das Bad wurde nach Angabe, vor dem Einzug der jetzigen Mieter, also ca. vor Juni 2019 renoviert; Durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten mit Fl-Schalter; Sicherungskasten unter Putz im Flur; Es sind Gussheizkörper mit Thermostatventilen vorhanden; im Bad ist ein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper gegeben; die Kammer ist nicht beheizt; Warmwassererzeugung mittels Gasdurchlauferhitzer, welcher wandseitig im Bad angebracht ist; Fabrikat Vaillant; Massive Balkonplatte mit Anstrich; der Anstrich löst sich teils ab; gestrichenes Metallgeländer mit Plattenverkleidung; der Balkon ist von der Küche aus begehbar; Das Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 8 ist vorhanden; allerdings ist das Kellerabteil nicht bis zur rückwärtigen Außenwand reichend, sondern wurde verkürzt; dieser rückwärtige Bereich wird durch den im Aufteilungsplan mit Nr. 9 dar-																		



## 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.

	gestellten Kellerbereich genutzt, hier ist auch der Stromanschluß an der Außenwand vorhanden; Das Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 8 ist zu den Nachbarabteilen und zum Flur mittels Holzlattenrost abgeteilt, an einer Seite ist eine massive, verputzte Wand vorhanden; Tür zum Kellerabteil ist ebenfalls ein Holzlattenrost, mit Vorhängeschloss abschließbar; im Bereich des Kellerabteils ist eine Lampe an der Decke montiert;
--	--

### Befund:

<b>Bauzustand:</b>	<b>Gemeinschaftseigentum:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Das Gemeinschaftseigentum macht einen ordentlichen Eindruck.</li></ul> <b>Sondereigentum:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nach Angabe der Mietpartei treten in der Wohnung Pelz- und Teppichkäfer auf. In der Woche sind ca. 5-10 tote Käfer auf der Fensterbank vorzufinden. Vorwiegend im Wohnzimmer, teils auch in den anderen Räumen.</li><li>- Teilweise verlaufen Rohrleitungen auf Putz an der Wand.</li><li>- Die Wohnung macht einen ordentlichen Eindruck.</li></ul>
--------------------	--



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten



Hauseingang



Treppenhaus



Ausblick vom Balkon



Außenanlagen



## **Sachverständigenbüro Bär**

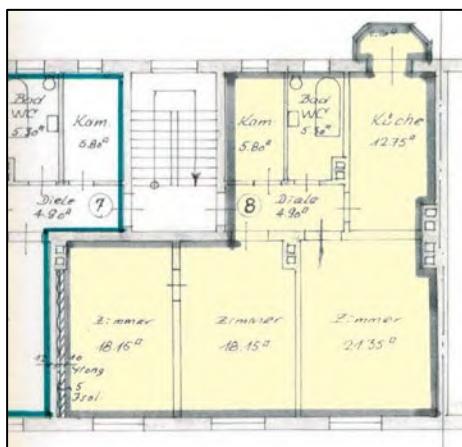
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

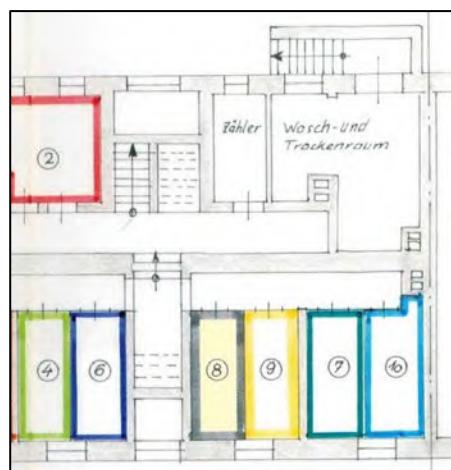
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



## Lageplan



Grundriss 3. OG, Wohnung Nr. 8



---

Grundriss KG, Kellerabteil Nr. 8

**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.