



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: 1517 K 153/23

Objekt:	4-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Abstellraum, Flure und Loggia im 5. OG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 26 – Wohnungserbbaurecht – Luitpoldstraße 8, 82110 Germering, Fl.-Nr. 791/68, Gemarkung Germering
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	17.10.2023, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	348.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Hinweis:	Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!
Grundbuchdaten:	<u>Amtsgericht Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Germering, Blatt 4790</u> 19,21/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht an Grundstück Fl.-Nr. 791/68, Luitpoldstr. 4, 6, 8 u. 10, Wohngebäude, Nebengebäude, Tiefgarage, Hofraum (darauf Trafostation Nr. 7928 der Isar-Amperwerke) zu 5.088 m ² . Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil (Aufteilungsplan Nr. 26) des auf Grund des Erbbaurechts zu errichtenden Gebäudes verbunden.
Erbbaurecht:	Hinsichtlich des Erbbaurechtes wird auf die Ausführungen im Gutachten vom 08.02.2024 bzw. auf die Bewilligung vom 02.07.1970 verwiesen. Das Erbbaurecht besteht hinsichtlich des Grundstücks Fl.-Nr. 791/68, Gemarkung Germering. Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 99 Jahren ab 01.07.1970 und endet somit am 30.06.2069. Der aktuelle Erbbauzins beträgt gemäß Auskunft 708,00 € p.a. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass auf Grund der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens Lasten und Beschränkungen gem. Abt. II des Grundbuches nicht berücksichtigt werden. Somit ist die Belastung durch den Erbbauzins und die Belastung durch die Erbbauzinserhöhungsmöglichkeit in dem hier ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt. Hinsichtlich der detaillierten Bestimmungen aus dem Erbbaurecht wird nochmals auf die o.a. Bewilligung und das Gutachten vom 08.02.2024 verwiesen.
Hausverwaltung/ Wohngeld:	Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist bis 31.12.2026 bestellt. Gemäß Wirtschaftsplan 2023 beträgt das Hausgeld ab 01.06.2023 für das Bewertungsobjekt monatlich 613,00 € (inkl. Erbbauzins). Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestehen für das Bewertungsobjekt keine Hausgeldrückstände, auch werden die Hausgelder im Objekt regelmäßig bezahlt. Die Instandhaltungsrücklage der WEG Luitpoldstr. 4-10 beträgt zum 31.12.2022 rd. 298.286,00 €, der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt rd. 5.730,00 €. In der Eigentümerversammlung vom 16.05.2023 wurde beschlossen, sämtliche noch nicht erneuerten Kellerfenster durch eine Firma austauschen zu lassen. Die Kosten werden ca. 15.300,00 € betragen. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen. Weiter wurde beschlossen, zusätzliche Fahrradabstellmöglichkeiten entlang der Mauer bei der Hausmeistergarage neben Haus 4 erstellen zu lassen. Die Kosten werden ca. 10.000,00 € betragen. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen. Zudem wurde der Beschluss gefasst, die vier Hauseingangstüren zu Kosten von rd. 18.136,00 € erneuern zu lassen. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen. Weiter wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst. Gemäß der Hausgeldabrechnung 2022 wurden die Mieteinnahmen Hausmeisterwohnung, TG-Stellplätze und Außenstellplätze in der Hausgeldabrechnung als Einnahmen verrechnet.
Nutzungssituation:	Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag vermietet. Der Mieter wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Der Mieter wird dem Gericht mitgeteilt. Gemäß Mietvertrag werden in der Luitpoldstr. 8, 82110 Germering, 5. Stock rechts 4 Zimmer, 1 Abstell-Kammer, 1 Küche, 2 Korridore, 1 Bad, 1 Toilette, 1 Kelleranteil/



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.

	Kellerraum vermietet. Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2009. Gemäß Mietvertrag beträgt die monatliche Miete 740,00 €, zzgl. 175,00 € Nebenkostenvorauszahlung, somit beträgt die Gesamtmiete 915,00 €. Es wurde eine Kautionshöhe von 1.480,00 € vereinbart. Gemäß Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag mietet der Mieter die Wohnung ohne Küche und Mobiliar. Diese Gegenstände werden dem Mieter vom Vormieter ablösefrei überlassen. Nach Auskunft eines Miteigentümers beträgt die monatliche Nettokaltmiete aktuell 840,00 €.
Lage:	Das Bewertungsobjekt ist in der Luitpoldstraße gelegen. Die Luitpoldstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes eine Anliegerstraße (Sackgasse), asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist längs am Straßenrand bzw. auf Senkrechtparkplätzen möglich. Im Westen grenzt an das Bewertungsgrundstück die Germeringer Straße (St2544) an. Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Mehrfamilienwohnhäusern mit 6-8 Vollgeschossen. In der näheren Umgebung sind ein Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Gymnasium und das Hallenbad gelegen. Die Haltestelle Wittelsbacher Straße ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 200 Meter gelegen. Hier verkehrt die Buslinie 851 sowie zu eingeschränkten Zeiten die Buslinie 852. Mit der Buslinie 851 ist beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten die Haltestelle Harthaus Bahnhof Nordseite anfahrbar. Fußläufig ist die Haltestelle Harthaus in einer Entfernung von ca. 1,2 km zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht die Möglichkeit mit der S-Bahnlinie S8 in einer Fahrzeit von ca. 21 Minuten den Hauptbahnhof von München zu erreichen.
Immissionen:	Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.
Erschließung:	Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Luitpoldstraße 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 Wertermittlungstichtag 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. 791/68, Gemarkung Germering, ist mit vier Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage bebaut. Ein Gebäude ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 791/26 errichtet und grenzt teilweise an den 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 Stadt Germering liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IG 27, rechtsverbindlich seit 14.05.1987. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsobjekt eine Bebauung mit zwingend sieben Geschossen und Terrassengeschoss sowie Flachdach zu entnehmen. Baugrenzen sind ersichtlich. Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind ersichtlich. Es handelt sich um Reines Wohngebiet (WR). Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschafts- und Verkehrsplanung, rechtsverbindlich seit 13.07.2006, ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Gebäudebeschreibung:

Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 791/68, Gemarkung Germering, ist mit vier Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage bebaut. Das Gebäude, in welchem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, verfügt über ein Erdgeschoss, 1.-6. Obergeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über ca. 7 Vollgeschosse. Das Baujahr ist nach Auskunft der Stadt Germering ca. 1971. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.
Baujahr	ca. 1971;
Bauweise:	Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist unterkellert; Die Außenfassade verfügt über Waschbetonelemente, Sockel glatt verputzt bzw. Beton



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.

	gestrichen; es sind Balkone vorhanden mit Betonbrüstungen und Betonpflanztrögen; Außenwände aus Mauerwerk bzw. Beton oder Vergleichbares; Soweit ersichtlich Flachdach, entsprechende Flachdachabdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt; Dacheinläufe und innenliegende Dachschläuche; Massivdecken; Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag bzw. Kunststeinstufen; die Treppenhauswände verfügen über Reibputz; es ist ein gestrichenes Metallgeländer vorhanden; belichtet ist das Treppenhaus über Fenster in der Außenfassade; Soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie mechanisch bedienbare Rollos; Grundsätzlich wird für den Keller unterstellt, dass er über einen Betonboden, massive Wände verputzt bzw. gestrichen, herkömmliche Elektroausstattung mit Lampen in den Kellerflurbereichen und den Gemeinschaftsräumen verfügt, Kellertüren als gestrichene Stahltüren; Der Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über einen mit Betonsteinverbundpflaster befestigten Weg, vor der Hauseingangstüre ist Betonsteinpflaster vorhanden; die Hauseingangstüre ist eine Aluminiumtüre mit Isolierglaseinsatz und Edelstahldrückergarnitur mit Zylinderschloss; der Eingangsbereich ist mittels eines Vordaches überdacht; rechts der Hauseingangstüre ist das Klingeltableau mit 14 Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben; links der Hauseingangstüre ist eine Briefkastenanlage montiert; Es ist ein Personenaufzug vom Zwischengeschoss Keller/Erdbgeschoss zum Zwischengeschoss 5./6. Obergeschoss vorhanden; der Aufzug ist Fabrikat Schmitt & Sohn, Baujahr 1972, Umbau 2009, Tragkraft 900 kg bzw. 12 Personen; Standardmäßiger Elektrohausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung; Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung; Trockenraum, Fahrradabstellraum, Stromzählerraum, Installationsraum, Anschlussraum, gemäß dem vorliegenden Kellerplan; Hausmeisterwohnung; Tiefgarage; Die Tiefgarage war nicht zugänglich, es wird unterstellt, dass die Tiefgarage über einen Betonboden, Betonstützen, Betonträger und Betondecke verfügt; zur Ein-/Ausfahrt in die Tiefgarage ist eine Betonrampe gegeben; bei der Zufahrt zur Tiefgarage sind ein elektrisch betriebenes Sektionaltor und eine separate Türe gegeben; Für die Hausmeisterwohnung wird eine vergleichbare, baujahrestypische Ausstattung unterstellt;
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 118,7 kWh/(m²·a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 130,6 kWh/(m²·a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten. Energieträger ist Erdgas. Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Es sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden, weitere verbessernde Maßnahmen sind nicht ersichtlich.
Außenanlagen:	Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Es sind Wege bzw. Zufahrten mit Betonsteinverbundpflaster befestigt. Es sind Rasenflächen, Sträucher und Bäume vorhanden. Die Außenanlagen machen einen ordentlichen Eindruck. 15 oberirdische Kfz-Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

Beschreibung Sondereigentum:

Größe:	Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Wohnung nicht zugänglich gemacht wurde und somit nicht von innen besichtigt werden konnte. Die Wohnfläche wurde dem vorliegenden Aufteilungsplan wie folgt entnommen.
---------------	--



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.

	Wohnzimmer ca. 23,48 m ² Schlafzimmer ca. 13,54 m ² Kinderzimmer ca. 8,50 m ² Kinderzimmer ca. 13,60 m ² Küche ca. 12,41 m ² Bad ca. 3,52 m ² WC ca. 1,49 m ² Abstellraum ca. 1,44 m ² Flur ca. 3,92 m ² Flur ca. 6,34 m ² Zwischensumme ca. 88,24 m ² abzgl. 3% Putz ca. -2,65 m ² Loggia zu 1/2 ca. 3,55 m ² Wohnfläche ca. 89,1 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. Kunststoffenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall; mechanisch bedienbare Rollos; Gestrichene Holztüren und Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre mit gestrichener Holzzarge sowie furniertem Türblatt mit Drückergarnitur und Zylinderschloss; Laminatboden, Teppichbelag oder Vergleichbares; Sanitärräume gefliest; Massive Innenwände verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; Decken verputzt und gestrichen bzw. mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; Es wird eine Sanitärausstattung dem Baujahr entsprechend in durchschnittlicher Qualität, wie im Plan dargestellt, unterstellt; Bad mit Wanne bzw. Waschbecken, jeweils mit Einhebelmischer, Boden gefliest, Wände gefliest, innenliegend mit mechanischer Abluft; WC mit Stand-WC und Spülkasten sowie Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest, Wände gefliest bzw. verputzt und gestrichen; innenliegend mit mechanischer Abluft; Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung abgesichert über Schaltautomaten, Sicherungskasten unter Putz; Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen oder Vergleichbares; Loggia mit massiver Balkonplatte und einer gestrichenen Betonbrüstung; Es wird unterstellt, dass das Kellerabteil, wie im Plan dargestellt, vorhanden ist; Kellerabteil abgeteilt mittels Holzlatenrost mit Tür als Holzlatenrost mit Vorhängeschloss abschließbar oder Vergleichbarem;

Befund:

Bauzustand:	<u>Gemeinschaftseigentum:</u> - Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit einsehbar, in einem durchschnittlichen Zustand. <u>Sondereigentum:</u> - Die zu bewertende Wohnung war nicht zugänglich. Es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.
--------------------	---



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.



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten



Hauseingang



Treppenhaus



Wohnungseingangstür



Außenanlagen



TG-Ein- / Ausfahrt



Kfz-Stellplätze



Kfz-Stellplätze



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

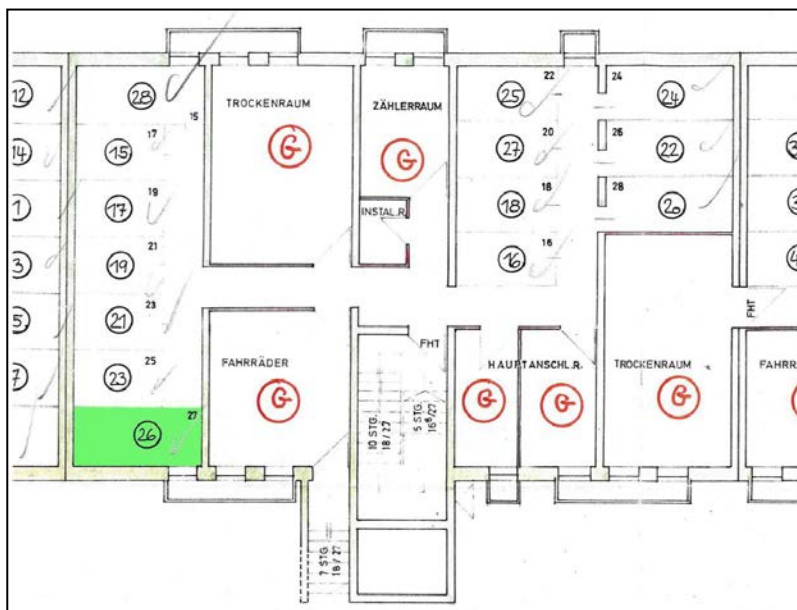
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Lageplan



Grundriss 5. OG, Wohnung Nr. 26



Grundriss KG, Kellerabteil Nr. 26

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.