



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: 1517 K 227/24

Objekt:	3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Diele, Flur und 2 Loggien im 1. OG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 187, samt Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267 Stemplingeranger 7, 81737 München, Fl.-Nr. 1910/32, Gemarkung Perlach
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	05.12.2024, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	448.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Grundbuchdaten:	<u>Amtsgericht München, Grundbuch von Perlach, Blatt 19861</u> 49,36/10.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.-Nr. 1910/32, Oskar-Maria-Graf-Ring 15, Stemplingeranger 7, 9, 11, 13, 15, 17, Gebäude- und Freifläche zu 18.000 m ² , verbunden mit Sondereigentum an Wohnung, Keller Nr. 187 lt. Aufteilungsplan. Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267 ist zugeordnet.
Nutzungssituation:	Die Wohnung ist, soweit dem Sachverständigen gemäß den Erkenntnissen des Ortstermines bekannt, vermietet. Die Mieterin wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieterin wird dem Gericht mitgeteilt. Die Informationen hierzu beruhen auf den Angaben beim Ortstermin. Der Mietvertrag war nicht einsehbar. Die Miete wird nach Angabe beim Ortstermin durch das Jobcenter bezahlt. Die Miete inkl. Nebenkosten beträgt nach Angabe 2.200,00 €. Eine Aufteilung nach Nettokaltmiete und Betriebskosten konnte nicht gemacht werden. Nach Angabe wurde die Wohnung ca. Oktober 2022 angemietet. Weitere Angaben zum Mietverhältnis liegen dem Sachverständigen nicht vor.
Hausverwaltung/ Wohngeld:	Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist nach Angabe bis 31.12.2025 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 327,80 €. Nach Angabe der Hausverwaltung bestehen für das Bewertungsobjekt zum Stand 14.01.2024 Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 3.234,00 €. In Bezug auf den TG-Stellplatz wurde festgestellt, dass das Sondernutzungsrecht an dem TG-Stellplatz nicht berücksichtigt ist. Auf Grund des TG-Stellplatzes kann sich das Hausgeld somit erhöhen. Die Erhaltungsrücklage allgemein beträgt gemäß Jahresabrechnung 01.01.2023-31.12.2023 zum 31.12.2023 rd. 1.111.541,00 €, der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt rd. 5.487,00 €. Die Erhaltungsrücklage Stellplätze beträgt zum 31.12.2023 rd. 3.140,00 €, der Anteil für das Bewertungsobjekt (auf Grund früherem Sondernutzungsrecht an Stellplatz) beträgt rd. 41,00 €. Die Erhaltungsrücklage Tiefgarage beträgt rd. 33.907,00 €. Für das Bewertungsobjekt wurde kein Anteil angegeben. In der Eigentümerversammlung vom 12.06.2024 wurden beschlossen, die festgestellten Mängel der Spielplatzprüfung gemäß vorliegendem Angebot in Höhe von rd. 22.500,00 € zu beseitigen. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen. Weiter wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.
Lage:	Das Bewertungsobjekt ist in der Straße Stemplingeranger gelegen. Die Straße Stemplingeranger ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand bzw. auf Längsparkstreifen möglich. Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit ca. 12 Vollgeschossen bzw. ca. 3 Vollgeschossen, jeweils mit Flachdächern. In den Erdgeschossen sind teils Ladeneinheiten 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.

	Die Haltestelle Oskar-Maria-Graf-Ring ist in einer Entfernung von ca. 250 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehren die Buslinien 195 und 197. Mit der Buslinie 197 ist beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 4 Minuten die Haltestelle Neuperlach Zentrum anfahrbar. Fußläufig ist die Haltestelle Neuperlach Zentrum in einer Entfernung von ca. 1,3 km zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht Anschluss an die U-Bahnlinie U5, mit welcher in einer weiteren Fahrzeit von ca. 15 Minuten der Hauptbahnhof von München erreicht werden kann.
Immissionen:	Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.
Erschließung:	Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Straße Stemplingeranger gesichert. Das Anwesen 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 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. 1910/32, Gemarkung Perlach, ist mit sechs Mehrfamilienwohnhäusern 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 o, rechtskräftig seit dem 09.11.1971. Dem Bebauungsplan ist für das Grundstück Fl.-Nr. 1910/32 eine Bebauung mit maximal 9 bzw. 13 Vollgeschossen, GFZ 1,2, GRZ 0,4, Flachdach zu entnehmen. Es gilt die geschlossene Bauweise. Baugrenzen sowie eine Fläche für Tiefgarage und Stellplätze sind gegeben. Das Grundstück Fl.-Nr. 1910/32 liegt im Sanierungsgebiet Neuperlach. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung. Es handelt sich um Reines Wohngebiet. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Gebäudebeschreibung:

Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 1910/32, Gemarkung Perlach, ist mit sechs Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Das Gebäude, in welchem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-8. Obergeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über neun Vollgeschosse. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1972. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.
Baujahr	ca. 1972;
Bauweise:	Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist unterkellert; Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz bzw. in Brüstungsbereichen glatt verputzt und gestrichen; zudem sind Balkonbrüstungen aus Beton vorhanden; Mauerwerk oder Vergleichbares; Soweit ersichtlich Flachdach, entsprechende Flachdachabdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt; Flachdacheinläufe und innenliegende Dachschläuche; Massivdecken; Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag, Treppenhauswände gefliest bzw. mit Rauputz und gestrichen bzw. verputzt und gestrichen; belichtet ist das Treppenhaus über Fenster in der Außenwand (Holzfenster mit Einfachverglasung); Soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung; im Bereich des Erdgeschosses sind Kunststoffrollen vorhanden; Für den Keller wird grundsätzlich unterstellt Betonboden, verputzte, gestrichene Wände bzw. gestrichene Betonwände; Türen als gestrichene Stahltüren; Kellerabteile abgeteilt mittels Holzlatenrost oder Vergleichbarem; herkömmliche Elektroausstattung für Kellerflächen;



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 zum Wohnhaus erfolgt ebenerdig von der öffentlichen Verkehrsfläche über mit Betonsteinplatten befestigte Wegeflächen; das Hauseingangelement ist ein pulverbeschichtetes Metallelement mit feststehenden Elementen mit Isolierverglasung sowie einer Tür mit Isolierverglasung, Drückergarnitur mit Zylinderschloss und außen Edelstahlgriff; im feststehenden Element ist die Briefkastenanlage vorhanden, weiter das Klingeltableau mit 27 Klingeltastern, Gegensprechanlage und Videoauge (nicht jede Wohneinheit verfügt über ein Videoauge); der Hauseingang ist durch einen darüberliegenden Balkon überdacht; Personenaufzug für 11 Personen; Fabrikat Aufzugsdienst München; Baujahr 2014; vom KG in die Obergeschosse; der Aufzug hält jeweils an den Treppenpodesten zwischen den Geschossen; Standardmäßiger Elektrohausanschluss; Klingelanlage; Türsprechanlage; elektrischer Haustüröffner; Treppenhausbeleuchtung; Außenbeleuchtung; Zentral beheizt und zentrale Warmwasserversorgung mittels Fernwärmeanschluss;
Energieausweis/energetischer Zustand:	Ein Energieausweis vom 09.02.2018 liegt vor. Dieser wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 101,5 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 131,9 kWh/(m²a) zu entnehmen. Energieträger ist Heizwerk, fossil. Der Anteil für Warmwasser ist enthalten. Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Als verbessernde Maßnahmen sind die vorhandenen Kunststofffenster mit Isolierverglasung gegeben.
Außenanlagen:	Das Grundstück verfügt über Rasenflächen, Sträucher und Bäume. Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Im Bereich des Hauszugangs ist ein Fahrradständer vorhanden. Es sind ein eingefriedetes Müllabstellgebäude mit Flachdach und ein Kinderspielplatz vorhanden. Weiter sind im Bereich der Außenanlagen befestigte Kfz-Stellplätze gegeben, diese sind als Sondernutzungsrechte anderen Wohnungen zugewiesen.
Sondernutzungsrecht an TG-Stellplatz Nr. T 267:	Dem Bewertungsobjekt ist ein Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267 zugeordnet. Der TG-Stellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. T 267 ist ein ebenerdiger TG-Stellplatz, welcher durchschnittlich gut anfahrbar ist. Die Tiefgarage verfügt über einen Betonboden, Betonstützen, Betonträger und eine Betondecke. Die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe, welche mit Betonsteinverbundpflaster befestigt ist. Bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage sind zwei elektrisch betriebene Schwingtore vorhanden.

Beschreibung Sondereigentum:

Größe:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung ca. 75,2 m². Die angegebene Wohnfläche wurde überschlägig überprüft. Die Nutzfläche des Kellerabteils beträgt ca. 3 m².
Ausstattung:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) aus dem Jahr ca. 2001 gemäß der Prägung in der Scheibe; Fensterbänke innen aus Naturstein; keine Rollos; Wohnungseingangstüre als gestrichene Holztüre und Holzzarge mit Drückergarnitur und Zylinderschloss sowie Spion; innen wurde zudem ein Sicherheitsschloss angebracht; Innentüren als holzfurnierte Türblätter mit Umfassungszargen; die Wohnzimmertüre und die Küchentüre verfügen über einen Glaseinsatz; teilweise sind die Türen und Zargen verkratzt bzw. auch an den Glaseinsätzen teilweise die Leisten schadhafte; Teppichbelag; Sanitärräume gefliest; Massive Innenwände, tapeziert und gestrichen; Die Decken sind verputzt und gestrichen bzw. teilweise mit Gipskarton abgehängt, gespachtelt und gestrichen; in den abgehängten Decken sind teils Leuchten integriert; Bad mit Waschbecken mit Einhebelmischer, emaillierte Stahlbadewanne (das Email ist stumpf) mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Waschmaschinenanschluss über Zu- und Ablauf des Waschbeckens; Boden gefliest; Wände raum-



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.

	hoch gefliest; im Bereich der Badewanne sind diverse Fugen ausgebrochen bzw. auch schwarz verfärbt; das Bad ist innenliegend und verfügt über einen Ablüfter; nach Angabe wurde das Waschbecken durch die Mieter eingebracht, da nach Angabe beim Ortstermin keines vorhanden war; in die Decke sind Leuchten integriert, hier sind diverse Leuchten schadhafte; WC mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest, hierauf ist weitestgehend ein Teppich der Mieter verlegt; Wände raumhoch gefliest; das WC ist innenliegend, es ist ein elektrischer Ablüfter vorhanden; Durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten; FI-Schalter ist nicht vorhanden; elektrischer Haustüröffner; Türsprechanlage; in den Schlaf-räumen sowie im Flur sind Rauchmelder montiert; Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Rippenheizkörper mit Thermost-ventilen; das WC ist unbeheizt; Es sind zwei Loggien vorhanden, diese verfügen über eine massive Balkonplatte mit einer Beschichtung; Geländer bestehend aus einer Betonbrüstung mit einem zusätzlichen pulverbeschichteten Metallgeländer; bei der gartenseitigen Loggia ist eine Markise vorhanden; Das Kellerabteil war nicht zugänglich; es wird unterstellt, dass das Kellerabteil Nr. 187 gem. Aufteilungsplan, wie im Plan dargestellt, vorhanden ist; abgeteilt mittels Holzlatenrost oder Vergleichbarem, Tür als Holzlatenrost mit Vorhänge-schloss abschließbar;
--	--

Befund:

Bauzustand:	<u>Gemeinschaftseigentum:</u> - Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. <u>Sondereigentum:</u> - Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. Relevante Schäden wurden nicht festgestellt.
--------------------	---



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen



Hauseingang



Treppenhaus



TG-Ein-/Ausfahrt



Tiefgarage



Sachverständigenbüro Bär

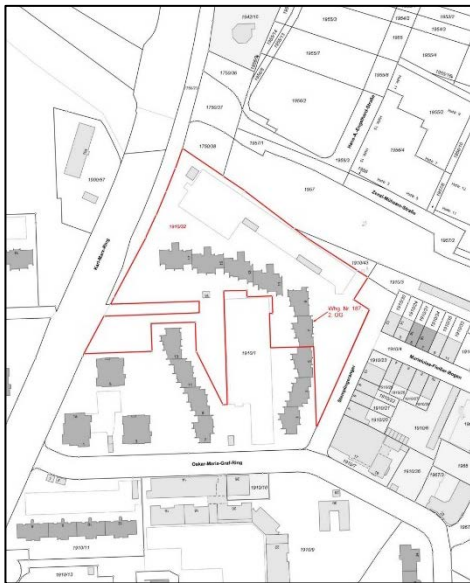
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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-Stellplatz

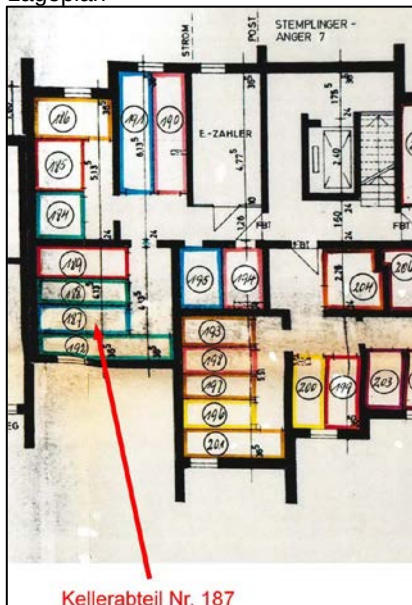


Lageplan

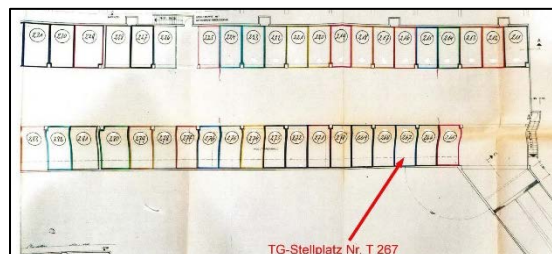


Wohnung Nr. 187

Grundriss 1. OG, Wohnung Nr. 187



Grundriss KG, Kellerabteil Nr. 187



TG-Stellplatz Nr. T 267

Sondernutzungsrecht an TG-Stellplatz Nr. T 267

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.