



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 230/23

Objekt:	2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Diele und Loggia im 4. OG rechts sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 15 Bonner Straße 18, 80804 München, Fl.-Nr. 736/13, Gemarkung Schwabing
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	01.02.2024, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	556.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Grundbuchdaten:	<u>Amtsgericht München, Grundbuch von Schwabing, Blatt 20137</u> 61,2/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 736/13, Bonner Str. 18, Gebäude- und Freifläche zu 572 m², verbunden mit Sondereigentum an Wohnung, Loggia und Keller Nr. 15 lt. Aufteilungsplan.
Nutzungssituation:	Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag vermietet. Die Mieterin wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieterin wird dem Gericht mitgeteilt. Der Mietvertrag wurde beim Ortstermin eingesehen. Gemäß Mietvertrag 2-Zimmerwohnung im 4. Stock mit 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad mit Toilette, Balkon, 1 Kelleranteil. Mietbeginn ist der 01.11.1979. Die aktuelle Miete beträgt 541,97 € inkl. Nebenkosten bzw. Nettokaltmiete 490,00 € zzgl. 51,97 € Nebenkostenvorauszahlung laut II. BV.
Hausverwaltung/ Wohngeld:	Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist nach Angabe bis 31.12.2024 bestellt. Von der Hausverwaltung wurden keine Auskünfte zu Rückständen und kein Wirtschaftsplan übermittelt. Gemäß Hausgeldabrechnung 2022 beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt rd. 2.740,00 € jährlich. Nach Auskunft der Hausverwaltung bestehen für vier Einheiten desselben Eigentümers im Haus Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 43.754,00 €. Die Hausgelder von den übrigen Eigentümern im Objekt werden nach Auskunft der Hausverwaltung regelmäßig bezahlt. Die Erhaltungsrücklage für die WEG Bonner Straße 18 beträgt nach Auskunft der Hausverwaltung zum Stand 20.05.2024 rd. 5.500,00 €. Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 06.12.2023 und nach Auskunft der Hausverwaltung wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.
Lage:	Das Bewertungsobjekt ist in der Bonner Straße gelegen. Die Bonner Straße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist auf Senkrechtparkstreifen beidseitig möglich. Es sind Bäume als Straßenbegleitgrün vorhanden. Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit 2-3 bzw. 5 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Die Haltestellen Kölner Platz und Bonner Platz sind jeweils in einer Entfernung von ca. 300 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. An der Haltestelle Kölner Platz verkehren die Buslinien 140 und 141, mit welchen jeweils in einer Fahrzeit von ca. 2 Minuten die Haltestelle Scheidplatz angefahren werden kann. Fußläufig ist die Haltestelle Scheidplatz in einer Entfernung von ca. 400 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht Anschluss an die U-Bahnlinie U2, mit welcher in einer weiteren Fahrzeit von ca. 7 Minuten der Hauptbahnhof von München anfahrbar ist. An der Haltestelle Bonner Platz verkehrt die U-Bahnlinie U3, mit welcher in einer Fahrzeit von ca. 8 Minuten das Zentrum von München (Marienplatz) angefahren werden kann. Hier besteht die Möglichkeit, mit den S-Bahnlinien S1, S2, S3, S4, S6, S7 und S8 in einer Fahrzeit von ca. 2-3 Minuten den Hauptbahnhof von



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.

	München anzufahren.
Immissionen:	Beim Ortstermin wurde auf der Bonner Straße reger Kfz-Verkehr festgestellt. Relevante Immissionen waren jedoch nicht gegeben.
Erschließung:	Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Bonner Straße 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. 736/13, Gemarkung Schwabing, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Das Gebäude ist als Grenzbau zu den Fl.-Nr. 736/9 und 736/17, je Gemarkung Schwabing, errichtet und grenzt an die 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 Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück ist im Innenbereich gelegen, baurechtlich ist § 30 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 34 BauGB maßgebend. Eine straßenseitige Baulinie mit 6,5 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze ist gegeben. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Gebäudebeschreibung:

Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 736/13, Gemarkung Schwabing, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-4. Obergeschoss, ein Dachgeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über fünf Vollgeschosse. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1957. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.
Baujahr	ca. 1957;
Bauweise:	Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist unterkellert; Außenfassade mit gestrichenem Rauputz; Sockel verputzt und gestrichen; Außenwände als Mauerwerk oder Vergleichbares; Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung, soweit ersichtlich, mit Ziegeldachsteinen; es sind Gauben vorhanden, welche mit Kupfer oder Vergleichbarem verkleidet sind; Schneefanggitter sind gegeben; auf dem Dach sind Tritte für den Kaminkehrer vorhanden; Regenrinnen und Fallrohre soweit ersichtlich aus Kupfer; Massivdecken; Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenpodeste mit Kunststeinbelag; die Treppenläufe bestehen aus Kunststeinstufen; das Treppengeländer ist ein Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; die Treppenhauswände sind verputzt und gestrichen; belichtet ist das Treppenhaus über Kunststofffenster mit Isolierverglasung in der Außenwand; im obersten Geschoss ist ein Dachflächenfenster vorhanden als Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung), hier sind am Holz getrocknete Feuchtränder ersichtlich; an den Treppenhauswänden sind teils ausgebesserte Putzstellen gegeben; im EG des Treppenhauses sind 16 Briefkästen und ein weiterer größerer Briefkasten vorhanden; die Treppe zum Keller ist gefliest, ebenso der Treppenhausflur im KG; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; Grundsätzlich verfügt der Keller über gestrichene, schalungsraue Betonwände bzw. grob verputzte Wände; Betonboden; Decke als schalungsraue, gestrichene Betondecke; in den Fluren sind Lampen vorhanden; der Treppenhausbereich im Keller ist gefliest; die sonstigen Flure im Keller verfügen über einen Betonboden bzw.



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.

	Vergleichbares; Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über einen mit Betonsteinplatten befestigten Weg und weiter über zwei Stufen zur Hauseingangstüre; die Eingangsstufen sind mit Naturstein belegt, dieser Belag ist teils gebrochen und provisorisch befestigt; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Isolierverglasung, Drückergarnitur und Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung); seitlich der Eingangstüre ist ein Klingeltableau mit 18 Klingeltaster und Gegensprechanlage gegeben; Standardmäßiger Elektrohausanschluss; Klingelanlage; Türsprechanlage; elektrischer Haustüröffner; Treppenhaubeleuchtung; Außenbeleuchtung; Heizung/Warmwasser wird in den Wohnungen direkt erzeugt;
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergiebedarf von 171,9 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergiebedarf von 193,2 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse. Relevante Verbesserungen, mit Ausnahme der vorhandenen Kunststoffenster mit Isolierverglasung, sind nicht ersichtlich.
Außenanlagen:	Über das KG ist der rückwärtige Hofbereich erreichbar, dieser verfügt über eine mit Betonsteinverbundpflaster befestigte Fläche. Weiter sind Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern gegeben. Das Grundstück ist rückwärtig eingefriedet mittels eines Maschendrahtzauns. Im Innenhof sind Mülltonnen sowie Fahrräder abgestellt. Weiter ist eine alte Wellblechgarage vorhanden. Die Kelleraußentreppe ist mit Naturstein belegt. Die Kelleraußentüre ist eine Holztüre mit Isolierverglasung, Drückergarnitur und Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung). Der Vorgarten verfügt ebenfalls über Grünflächen mit Sträuchern, Hecke und Bäumen sowie eine stark vermooste Rasenfläche. Eine weitere Einfriedung außer der Hecken ist im Vorgarten nicht gegeben.

Beschreibung Sondereigentum:

Größe:	Die Wohnfläche wurde gemäß Aufmaß wie folgt ermittelt. <table> <tr> <td>Wohnen</td><td>ca. 19,46 m²</td></tr> <tr> <td>Schlafen</td><td>ca. 16,43 m²</td></tr> <tr> <td>Küche</td><td>ca. 7,27 m²</td></tr> <tr> <td>Bad</td><td>ca. 4,67 m²</td></tr> <tr> <td>Abstellraum</td><td>ca. 0,78 m²</td></tr> <tr> <td>Diele</td><td>ca. 5,95 m²</td></tr> <tr> <td>Loggia</td><td>ca. 2,24 m²</td></tr> <tr> <td>Wohnfläche</td><td>ca. 56,8 m²</td></tr> </table> Die Nutzungsfläche des Kellerabteils beträgt gem. Aufteilungsplan ca. 5,1 m².	Wohnen	ca. 19,46 m²	Schlafen	ca. 16,43 m²	Küche	ca. 7,27 m²	Bad	ca. 4,67 m²	Abstellraum	ca. 0,78 m²	Diele	ca. 5,95 m²	Loggia	ca. 2,24 m²	Wohnfläche	ca. 56,8 m²
Wohnen	ca. 19,46 m²																
Schlafen	ca. 16,43 m²																
Küche	ca. 7,27 m²																
Bad	ca. 4,67 m²																
Abstellraum	ca. 0,78 m²																
Diele	ca. 5,95 m²																
Loggia	ca. 2,24 m²																
Wohnfläche	ca. 56,8 m²																
Ausstattung:	Kunststoffenster mit Isolierverglasung im Wohnzimmer und Schlafzimmer, gemäß der Prägung in der Scheibe aus dem Jahr ca. 1999; in der Küche und im Bad sind ältere Holzfenster mit Isolierverglasung gegeben; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; nach Angabe der Mieterin sind die Rollos defekt; Ursprüngliche, gestrichene Holztüren und Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre als Holztüre mit Stahlzarge, Drückergarnitur mit Zylinderschloss (Einfachverriegelung); Wohnräume mit Teppichbelag; Küche, Bad und Flur gefliest; Die Wände sind mit Raufasertapete oder Vergleichbarem tapeziert; die Wände sind stark verschmutzt insbesondere durch Nikotin oder Vergleichbarem; Decken verputzt und gestrichen; Bad mit Stand-WC und Druckspüler, Waschbecken mit Einhebelmischer, emaillierte Stahlbadewanne (das Email ist stumpf und beschädigt) mit Aufputzeinhebelmischer																



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.

	sowie Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände ca. 2,00 m hoch gefliest; Doppelheizplatte mit einfachem Ventil; der Heizkörper ist stark verrostet; Holzfenster mit Doppelverglasung; es ist eine Waschmaschine über das Eckventil des Waschbeckens angeschlossen, der Ablauf erfolgt über die Badewanne; Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten; FI-Schalter ist nicht vorhanden; der Sicherungskasten ist auf Putz im Abstellraum; elektrischer Haustüröffner, Türsprechanlage, die Leitung hierzu ist auf Putz verlegt; Beheizung und Warmwassererzeugung mittels einer Gastherme Fabrikat Vaillant; die Therme ist wandseitig in der Küche angebracht; der Gaszähler befindet sich im Abstellraum; Heizplatten mit einfachen Ventilen sind in Bad, Wohnzimmer und Schlafzimmer gegeben; im Wohnzimmer ist zudem ein Kachelofen vorhanden, nach Angabe der Mieterin darf dieser jedoch nicht betrieben werden; Vom Wohnzimmer ist die Loggia begehbar; die Loggia verfügt über eine gestrichene, massive Balkonplatte und ein gestrichenes Metallgeländer; innenseitig ist eine Verkleidung am Balkongeländer aus einer Kunststoffplane befestigt; Das Kellerabteil Nr. 15 ist, wie im Plan dargestellt, vorhanden; das Kellerabteil verfügt an drei Seiten über massive Wände, zum Flur und zum benachbarten Kellerabteil ist es mittels Holzlatenrost abgeteilt; Tür als Holzlatenrost mit Vorhängeschloss abschließbar;
--	---

Befund:

Bauzustand:	<u>Gemeinschaftseigentum:</u> - Das Gemeinschaftseigentum befindet sich soweit ersichtlich zusammenfassend in einem baujahrestypischen, durchschnittlichen Zustand. <u>Sondereigentum:</u> - Die vorhandenen Teppichböden wellen sich. Die Teppichböden sind alt. - Die Türen sind auf Grund von Nikotin oder Vergleichbarem vergilbt. - Der Badheizkörper ist stark verrostet. - Die Wohnung verfügt über einen Reparatur-/Instandhaltungsstau.
--------------------	---



Westfassade



Ostfassade



Ostfassade



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.



Hauseingang



Treppenhaus



Wohnungseingangstüre



Kellerabteil



Kellerflur



Kelleraußentreppe



Hofbereich



Hofbereich



Sachverständigenbüro Bär

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

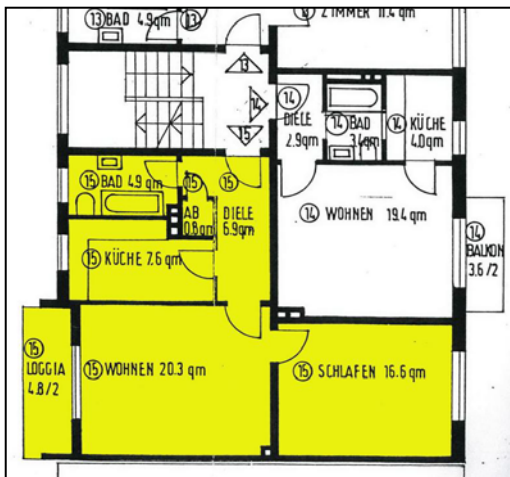
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

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

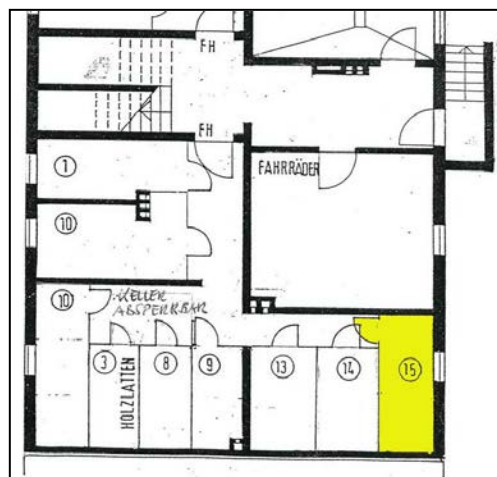
Zuständig: IHK Nürnberg.



Lageplan



Grundriss 4. OG, Wohnung Nr. 15



Grundriss KG, Kellerabteil Nr. 15

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.