



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 242/23

Objekt:	2-Zimmerwohnung mit Kochnische, Bad und Flur im DG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 13 Elvirastraße 27, 80636 München, Fl.-Nr. 333/42, Gemarkung Neuhausen
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	06.03.2024, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	373.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Hinweis:	Die Wohnung und das Kellerabteil konnten nicht von innen besichtigt werden!
Grundbuchdaten:	Amtsgericht München, Grundbuch von Neuhausen, Blatt 12943 64,80/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.-Nr. 333/42, Elvirastr. 27, Wohnhaus, Hofraum zu 460 m ² , verbunden mit Sondereigentum an Wohnung, Keller Nr. 13 lt. Aufteilungsplan.
Nutzungssituation:	Das Bewertungsobjekt ist, soweit bekannt, vermietet. Der Mieter wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Der Mieter wird dem Gericht mitgeteilt. Dem Sachverständigen liegen keine Informationen hinsichtlich Mietvertrag, Miethöhe, etc. vor.
Hausverwaltung/ Wohngeld:	Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Trotz mehrfacher Nachfrage bei der Hausverwaltung wurden dem Sachverständigen keine Auskünfte erteilt. Dem Sachverständigen liegen keine Unterlagen zu Hausgeld, Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrücklage, Eigentümersammlungsprotokollen vor.
Lage:	Das Bewertungsobjekt ist in der Elvirastraße gelegen. Die Elvirastraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand bzw. auf einem Längsparkstreifen möglich. Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohnhäusern bzw. Wohn-/Geschäftshäusern mit fünf Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen bzw. sieben Vollgeschossen mit Flachdach. Die Haltestelle Maillingerstraße ist in einer Entfernung von ca. 350 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehren die U-Bahnlinien U1 und U7 sowie die Buslinie 153. Mit den U-Bahnlinien U1 und U7 ist beispielsweise der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 3 Minuten direkt anfahrbar.
Immissionen:	Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.
Erschließung:	Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Elvirastraße gesichert. Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und vermutlich 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. 333/42, Gemarkung Neuhausen, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Das Gebäude ist als Grenzbau zu den Fl.-Nrn. 333/37 und 333/43 errichtet und grenzt jeweils 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. Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grund-



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.

	<p>stück ist im Innenbereich gelegen, baurechtlich ist somit § 34 BauGB i.V. mit § 30 Abs. 3 BauGB maßgebend. Eine Baulinie entlang der Straßenbegrenzungslinie ist gegeben. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung. Das Grundstück liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet mit vorrangigen Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dargestellt.</p>
--	---

Gebäudebeschreibung:

Bebauung:	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 333/42, Gemarkung Neuhausen, 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. 1896. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.</p>
Baujahr	<p>ca. 1896;</p>
Bauweise:	<p>Fundamente/Gründung vermutlich aus Betonfundamenten; das Gebäude ist unterkellert;</p> <p>Außenfassade mit Rauputz, gestrichen; Sockel ebenfalls verputzt und gestrichen; Außenwände als Mauerwerk oder Vergleichbares;</p> <p>Mansarddach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; soweit einsehbar ist die Dachfläche mit einer Außenhaut aus Metall verkleidet; im Bereich der Mansarde sind Dachflächenfenster gegeben;</p> <p>Regenrinne und Fallrohre aus gestrichenem Zinkblech;</p> <p>Vermutlich Holzbalkendecken oder Vergleichbares;</p> <p>Das Treppenhaus verfügt über eine Holzterrasse mit Metallgeländer und Holzhandlauf; die Treppenstufen sowie Podeste sind mit Teppich belegt; belichtet ist das Treppenhaus durch Kunststoffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) in der Außenwand; die Treppenhauswände sind verputzt, tapeziert und gestrichen; Kunststoffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung);</p> <p>Der Kellerboden ist ein unebener Ziegelboden, hier sind Ziegel auch ausgebrochen; die Kellerwände sind sehr grob verputzt und mit altem Anstrich; Lampen sind in den Kellerfluren gegeben; der Zugang zum Keller erfolgt vom Treppenhaus über eine steile Treppe mit Ziegelbelag bzw. Holztrittkanten; auch die Treppenstufen sind uneben;</p> <p>Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über ein doppelflügeliges Holztor mit Drückergarnitur und Zylinderschloss sowie einfachverglastem Oberlicht; rechts der Hauseingangstüre ist ein Klingeltableau mit 18 Klingeltastern sowie einem Drückerknopf für das Treppenhauslicht gegeben; weiter ist eine Gegensprechanlage vorhanden; über den erdgeschossigen Durchgang ist das Treppenhaus erreichbar;</p> <p>Standardmäßiger Elektrohausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Hautöffner, Treppenhausbeleuchtung;</p> <p>Heizung/Warmwasser wird vermutlich in den Wohnungen direkt erzeugt;</p>
Energieausweis/ energetischer Zustand:	<p>Die Hausverwaltung hat trotz mehrfacher Nachfrage keine Auskunft erteilt, dem Sachverständigen liegt somit kein Energieausweis vor.</p> <p>Der energetische Zustand entspricht, soweit einsehbar, im Wesentlichen der Baujahresklasse. Als verbessernde Maßnahme sind die vorhandenen Kunststoffenster mit Isolierverglasung anzuführen, weiter wurde vermutlich im Rahmen des Dachgeschossausbaus die Dämmung im Dach verbessert.</p>
Außenanlagen:	<p>Die rückwärtige Gartenfläche ist über den Durchgang im Erdgeschoss des Wohnhauses erreichbar. Der Garten verfügt über eine Rasenfläche, Sträucher und einen kleineren Baum. Die rückwärtige Gartenfläche ist eingefriedet durch Mauern bzw. Grenzbauten bzw. einen Maschendrahtzaun. Eine weitere Fläche des rückwärtigen Gartens ist gekiest. Hier ist auch ein Unterstand mit einem Fahrradständer gegeben. Weiter sind im Innenhof die Mülltonnen aufgestellt. Beim Zugang vom Durchgang zum rückwärtigen Garten ist ein doppelflügeliges Holztor mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss gegeben. Das doppelflügelige Tor sowie das Oberlicht verfügen über eine Einfachverglasung. Ein weiterer Zugang zu der Gartenfläche ist</p>



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.

vom Treppenhaus aus gegeben, hier ist eine Aluminiumtüre mit Isolierglaseinsatz (Doppelverglasung) mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss vorhanden.

Beschreibung Sondereigentum:

Größe:	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundriss der Wohnung Nr. 13 im Eingangsbereich verändert ist. So erfolgt der Zugang zur benachbarten Einheit (Dachboden oder evtl. Wohnung) gem. Aufteilungsplan Nr. 15 nicht vom Treppenhaus (wie im Aufteilungsplan dargestellt), sondern über den vorderen Bereich des Ganges (Flur) der Wohnung Nr. 13. Hierzu wird auf die Darstellung im hier beigefügten Plan verwiesen.</p> <p>Da keine Innenbesichtigung der Wohnung und des Kellerabteils ermöglicht wurde, war eine Erstellung eines Aufmaßes nicht möglich.</p> <p>Die Wohnfläche wurde den Aufteilungsplänen wie folgt entnommen.</p> <p>Ein Abzug wegen der vorangegangenen, beschriebenen Abweichung zum Grundriss erfolgte nicht!</p> <table><tr><td>Zimmer</td><td>ca.</td><td>12,7</td><td>m²</td></tr><tr><td>Zimmer</td><td>ca.</td><td>17,0</td><td>m²</td></tr><tr><td>Kochnische</td><td>ca.</td><td>3,7</td><td>m²</td></tr><tr><td>Bad</td><td>ca.</td><td>2,5</td><td>m²</td></tr><tr><td>Flur (Gang)</td><td>ca.</td><td>2,7</td><td>m²</td></tr><tr><td>Zwischensumme</td><td>ca.</td><td>38,6</td><td>m²</td></tr><tr><td>abzgl. 3% Putz</td><td>ca.</td><td>-1,2</td><td>m²</td></tr><tr><td>Wohnfläche</td><td>ca.</td><td>37,4</td><td>m²</td></tr></table> <p>Die Nutzungsfläche des Kellerabteils beträgt gem. Aufteilungsplan ca. 7,5 m².</p>	Zimmer	ca.	12,7	m ²	Zimmer	ca.	17,0	m ²	Kochnische	ca.	3,7	m ²	Bad	ca.	2,5	m ²	Flur (Gang)	ca.	2,7	m ²	Zwischensumme	ca.	38,6	m ²	abzgl. 3% Putz	ca.	-1,2	m ²	Wohnfläche	ca.	37,4	m²
Zimmer	ca.	12,7	m ²																														
Zimmer	ca.	17,0	m ²																														
Kochnische	ca.	3,7	m ²																														
Bad	ca.	2,5	m ²																														
Flur (Gang)	ca.	2,7	m ²																														
Zwischensumme	ca.	38,6	m ²																														
abzgl. 3% Putz	ca.	-1,2	m ²																														
Wohnfläche	ca.	37,4	m²																														
Ausstattung:	<p>Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.</p> <p>Dachflächenfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung);</p> <p>Furnierte Türblätter mit Umfassungszargen und durchschnittlichen Drückergarnituren oder Vergleichbares; Wohnungseingangstüre als kunststoffbeschichtetes Türblatt mit Drückergarnitur und Zylinderschloss, hierzu ist darauf hinzuweisen, dass eine zweite Wohnungseingangstüre zurückversetzt, auf Grund der Grundrissänderung, gegeben ist; siehe Fotos in Anlage;</p> <p>Laminatboden, Teppichboden oder Vergleichbares; Bad gefliest;</p> <p>Gipskartonständerwände gespachtelt und gestrichen oder Vergleichbares;</p> <p>Decken und Dachschrägen mit Gipskarton verkleidet, gespachtelt und gestrichen oder Vergleichbares;</p> <p>Es wird eine Sanitärausstattung, wie im Plan dargestellt, in durchschnittlicher Qualität unterstellt, hierzu wird unterstellt, dass der Boden und die Wände gefliest sind; die Ausstattung wird mit Badewanne, WC und Waschbecken unterstellt;</p> <p>Es wird eine durchschnittliche Elektroausstattung unterstellt, abgesichert über Schaltautomaten oder Vergleichbares;</p> <p>Vermutlich Beheizung und Warmwassererzeugung über Gasetagenheizung oder Vergleichbares; Flachheizkörper mit Thermostatventilen oder Vergleichbares;</p> <p>Balkon ist nicht vorhanden;</p> <p>Der Keller gemäß Aufteilungsplan Nr. 13 ist, soweit feststellbar; wie im Plan dargestellt, vorhanden; das Kellerabteil verfügt über massive Umfassungswände bzw. zu einem Nachbarabteil über einen Holzlattenrost; Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar;</p>																																

Befund:

Bauzustand:	<p><u>Gemeinschaftseigentum:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Soweit ersichtlich ist das Gemeinschaftseigentum in einem dem Baujahr entsprechend durchschnittlichen Zustand.
--------------------	---



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.

Sondereigentum:

- Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.



Nordostfassade



Südwestfassade



Südwestfassade



Garten/ Innenhof



Garten/ Innenhof



Erdgeschossiger Durchgang
bzw. Zugang zum Treppenhaus



Treppenhaus



Treppenpodest im DG



Wohnungseingangsbereich;
der Zugang zum Speicher
(evtl. Wohnung) Nr.15 erfolgt
durch die Wohnung Nr.13



Sachverständigenbüro Bär

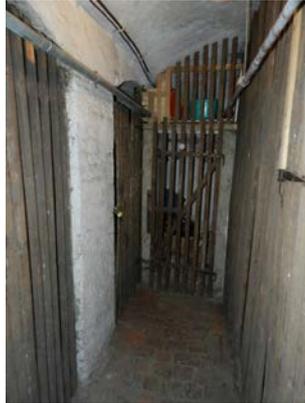
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

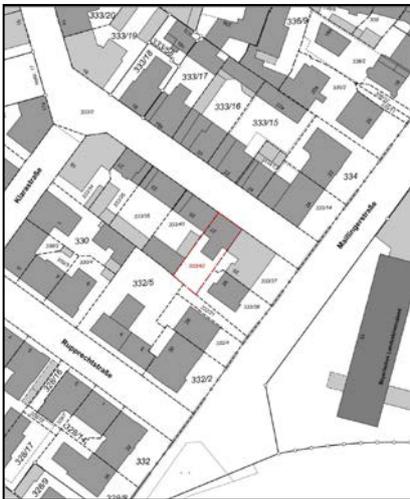
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



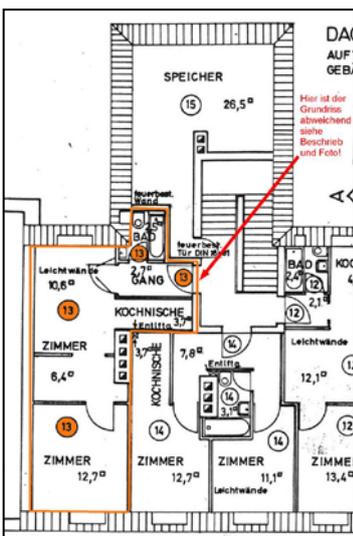
Kellertreppe



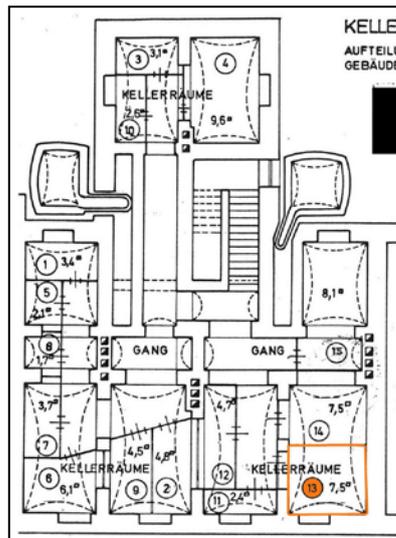
Kellerflur



Lageplan



Grundriss DG, Wohnung Nr. 13
- Ohne Maßstab -



Grundriss KG, Kellerabteil Nr. 13
- Ohne Maßstab -

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.