



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 280/22

Objekt:	3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Flur mit Abstellraum, Garderobe und Loggia im EG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 2 Gelbhofstraße 1, 81735 München, Fl.-Nr. 387/1, Gemarkung Großhadern
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	02.02.2023, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	540.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Hinweis:	Die Wohnung und das Kellerabteil konnten nicht von innen besichtigt werden!
Grundbuchdaten:	<u>Amtsgericht München, Grundbuch von Großhadern, Blatt 7492</u> 16,52/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 387/1, Gelbhofstr.1,3, Wohngebäude, Nebengebäude, Tiefgarage (tlw. unter Flst. 387/2, überbaute Fläche = 5 qm), Hofraum zu 6.033 m ² , verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung.
Nutzungssituation:	Dem Sachverständigen liegt der Nachname eines Nutzers der Wohnung vor. Der Name wird dem Gericht mitgeteilt. Dem Sachverständigen ist jedoch nicht bekannt, ob es sich hier um einen Mieter handelt.
Hausverwaltung/ Wohngeld:	Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist nach Angabe bis 31.12.2024 bestellt. Gemäß Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2022 – 31.12.2022 beträgt das Wohngeld für das Bewertungsobjekt monatlich 280,00 € (Hausgeld 236,52 € + Rücklagen-VZ 43,48 €). Nach Angabe der Hausverwaltung bestehen für das Bewertungsobjekt Hausgeldrückstände, die Hausgelder werden nach Angabe seit Jahren nicht bezahlt und immer wieder eingeklagt. Die weiteren Hausgelder im Objekt werden nach Auskunft der Hausverwaltung pünktlich bezahlt. Die Rücklage für die WEG Gelbhofstraße 1+3 beträgt zum 31.12.2021 rd. 350.164,00 € In der Eigentümerversammlung vom 19.07.2022 und gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung befinden sich in der Tiefgarage (Gemeinschaftseigentum) 43 Stellplätze, diese werden für 35,00 € monatlich vermietet. Die Einnahmen werden der Rücklage zugeführt.
Lage:	Das Bewertungsobjekt ist in der Gelbhofstraße gelegen. Die Gelbhofstraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand bzw. auf Längsparkstreifen möglich. Weiter grenzt das Grundstück an die Haderunstraße an. Die Haderunstraße ist eine Zone 30, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist ebenfalls am Straßenrand möglich. Sowohl in der Haderunstraße als auch in der Gelbhofstraße ist Straßenbegleitgrün in Form von Bäumen gegeben. Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Mehrfamilienwohnhäusern mit ca. 7-9 Geschossen bzw. gegenüber der Haderunstraße sind Wohngebäude mit zwei Geschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Im Verlauf der Gelbhof-



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>straße sind weiter ein Kindergarten und ein Lebensmittelmarkt gegeben.</p> <p>Die Haltestelle Gelbhofstraße ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 150 Meter gelegen. Hier verkehrt (Montag-Freitag, ca. 12 x täglich) die Buslinie 167, mit welcher beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 15 Minuten die Haltestelle Holzapfelkreuth anfahrbar ist. Hier besteht die Möglichkeit mit der U-Bahnlinie U6 in einer Fahrzeit von ca. 10 Minuten das Zentrum von München (Sendlinger Tor) anzufahren bzw. von hier mit den U-Bahnlinien U1, U2, U7 und U8 in einer weiteren Fahrzeit von ca. 1-2 Minuten den Münchener Hauptbahnhof zu erreichen. Weiter ist vom Bewertungsobjekt die Haltestelle Haderunstraße in einer Entfernung von ca. 300 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehrt zudem die Buslinie 56, mit welcher beispielsweise die Haltestelle Großhadern in einer Fahrzeit von ca. 2 Minuten angefahren werden kann. Fußläufig ist die Haltestelle Großhadern in einer Entfernung von ca. 800 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht ebenfalls die Möglichkeit mit der U-Bahnlinie U6 in einer Fahrzeit von ca. 14 Minuten das Zentrum von München (Sendlinger Tor) anzufahren bzw. von hier mit den U-Bahnlinien U1, U2, U7 und U8 in einer weiteren Fahrzeit von ca. 1-2 Minuten den Münchener Hauptbahnhof zu erreichen.</p>
Immissionen:	Beim Ortstermin wurden keine relevanten Immissionen festgestellt.
Erschließung:	<p>Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Gelbhofstraße und die Haderunstraße gesichert.</p> <p>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>
Baurecht:	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 387/1, Gemarkung Großhadern, ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage 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. 78c, rechtskräftig seit 12.08.1970. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsobjekt eine Bebauung mit maximal 11 Vollgeschossen, GFZ 1,0, GRZ 0,4 sowie Flachdach zu entnehmen. Baugrenzen sind gegeben. Eine Fläche für Tiefgaragen ist ersichtlich. Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung.</p>

Gebäudebeschreibung:

Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 387/1, Gemarkung Großhadern, ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage 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. 1971. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.
Baujahr	ca. 1971;
Bauweise:	<p>Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist unterkellert;</p> <p>Die Außenfassade verfügt über einen gestrichenen Kratzputz, Sockel farbig abgesetzt; die vorhandenen Balkone verfügen über Betonbrüstungen;</p> <p>Außenwände als Mauerwerk oder Vergleichbares;</p> <p>Flachdach; entsprechende Flachdachabdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt;</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.

	<p>Flachdacheinläufe und innenliegende Dachschläuche; Massivdecken; Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag; es ist ein Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf gegeben; die Treppenhauswände verfügen über einen farbig gestrichenen Reibeputz; das Treppenhaus macht einen ordentlichen Eindruck; Soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Der Keller war nicht zugänglich; Betonboden, gestrichene bzw. dünn verputzte Betonwände, Elektroinstallation auf Putz, Kellerabteile abgeteilt mittels Holzlattenrost oder Vergleichbarem, werden unterstellt; Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über eine mit Betonsteinverbundpflaster befestigte Wegefläche; zudem sind weitere Wegeflächen auf dem Grundstück mit Betonsteinverbundpflaster befestigt vorhanden; vor dem Hauseingangelement sind drei Stufen vorhanden; der Hauseingangsbereich ist überdacht; das Hauseingangelement ist ein Aluminiumelement mit Türe und feststehendem Element jeweils mit Isolierverglasung; die Hauseingangstüre selbst verfügt über eine Edelstahldrückergarnitur mit Zylinderschloss; vor der Hauseingangstüre ist rechts das Klingeltableau mit 45 Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben; zudem ist ein Videoauge vorhanden; Es ist ein 8-Personenaufzug vom KG bis in die Obergeschosse gegeben; der Aufzug ist Baujahr 1970 und wurde im Jahr 2013 renoviert; Standardmäßiger Elektrohausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, Videoauge, elektrischer Haustüröffner; Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung; Gaszentralheizung mit zentraler Warmwassererzeugung;</p>
Energieausweis/ energetischer Zustand:	<p>Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 110,6 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 121,7 kWh/(m²a) zu entnehmen. Energieträger ist Erdgas. Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse.</p>
Außenanlagen:	<p>Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Es sind Rasenflächen, Bäume, Sträucher und ein Kinderspielplatz vorhanden. Die vorhandenen Fußwege sind mit Betonsteinverbundpflaster befestigt. Die Außenanlagen machen einen ordentlichen Eindruck. Es ist eine Kelleraußentreppe mit Betonstufen und einer Rampe gegeben. Auf dem Grundstück ist eine Einhausung aus Betonwänden mit einem doppelflügeligem Holztor und einem Metallschwingtor gegeben. Hier sind Mülltonnen abgestellt. Vermutlich wird das Gebäude weiter als Lagerfläche für den Hausmeister genutzt.</p>
Tiefgarage / Kfz-Stellplätze:	<p>Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sind in der Tiefgarage 43 Kfz-Stellplätze vorhanden, die Tiefgarage ist Gemeinschaftseigentum. Die Einnahmen werden der Rücklage zugeführt. Die Tiefgarage verfügt über eine Ein- und Ausfahrt, jeweils mit einem Metallschwingtor. Die Einfahrt erfolgt von der Haderunstraße. Die Rampe zur Tiefgarage ist innerhalb der Tiefgarage gelegen. Der Zugang zur Tiefgarage war nicht möglich. Es werden ebenerdige TG-Stellplätze unterstellt. Zudem sind als Zugang zur Tiefgarage Außentreppe gegeben, welche mittels einer Einhausung überdacht sind.</p>

Beschreibung Sondereigentum:

Größe:	<p>Die Wohnfläche wurde in der Teilungserklärung mit 78,24 m² angegeben. Die Wohnfläche wurde den Aufteilungsplänen wie folgt entnommen. Da keine Innenbesichtigung der Wohnung und des Kellerabteils ermöglicht wurde, war eine Erstellung eines Aufmaßes nicht möglich.</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.

	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Wohnzimmer</td> <td>ca.</td> <td>21,21</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Schlafzimmer</td> <td>ca.</td> <td>14,76</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Kinderzimmer</td> <td>ca.</td> <td>11,15</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>ca.</td> <td>7,53</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>ca.</td> <td>3,90</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>WC</td> <td>ca.</td> <td>2,18</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Flur/Abstellraum</td> <td>ca.</td> <td>12,15</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Garderobe</td> <td>ca.</td> <td>3,41</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Zwischensumme</td> <td>ca.</td> <td>76,29</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>abzgl. 3% Putz</td> <td>ca.</td> <td>-2,29</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Loggia ant. zu 1/2</td> <td>ca.</td> <td>4,23</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td>ca.</td> <td>78,23</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Nutzungsfläche des Kellerabteils beträgt gem. Aufteilungsplan ca. 4,2 m².</p>	Wohnzimmer	ca.	21,21	m ²	Schlafzimmer	ca.	14,76	m ²	Kinderzimmer	ca.	11,15	m ²	Küche	ca.	7,53	m ²	Bad	ca.	3,90	m ²	WC	ca.	2,18	m ²	Flur/Abstellraum	ca.	12,15	m ²	Garderobe	ca.	3,41	m ²	Zwischensumme	ca.	76,29	m ²	abzgl. 3% Putz	ca.	-2,29	m ²	Loggia ant. zu 1/2	ca.	4,23	m ²	Wohnfläche	ca.	78,23	m²
Wohnzimmer	ca.	21,21	m ²																																														
Schlafzimmer	ca.	14,76	m ²																																														
Kinderzimmer	ca.	11,15	m ²																																														
Küche	ca.	7,53	m ²																																														
Bad	ca.	3,90	m ²																																														
WC	ca.	2,18	m ²																																														
Flur/Abstellraum	ca.	12,15	m ²																																														
Garderobe	ca.	3,41	m ²																																														
Zwischensumme	ca.	76,29	m ²																																														
abzgl. 3% Putz	ca.	-2,29	m ²																																														
Loggia ant. zu 1/2	ca.	4,23	m ²																																														
Wohnfläche	ca.	78,23	m²																																														
<p>Ausstattung:</p>	<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>Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; Kunststoffbeschichtete Türblätter mit gestrichenen Stahlzargen und einfachen Drückergarnituren; Laminatboden, Teppichbelag oder Vergleichbares; Bad gefliest; Massive Innenwände, verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; Decken glatt verputzt und gestrichen; Die Sanitärausstattung im Bad wird wie im vorliegenden Aufteilungsplan unterstellt mit Waschbecken, Badewanne, Aufstellmöglichkeit für die Waschmaschine; Boden gefliest; Wände gefliest; innenliegend mit mechanischer Abluft; es wird eine dem Baujahr entsprechende durchschnittliche Sanitärausstattung unterstellt; Die Sanitärausstattung im WC wird wie im vorliegenden Aufteilungsplan unterstellt mit Handwaschbecken, Stand-WC mit Aufputzspülkasten; Boden gefliest; Wände gefliest; innenliegend mit mechanischer Abluft; es wird eine dem Baujahr entsprechende durchschnittliche Sanitärausstattung unterstellt; Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schraubsicherungen oder Vergleichbares; Klingel-/Sprechanlage; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Der Balkon verfügt über eine Betonplatte, vermutlich gestrichen; weiter ist eine Betonbrüstung mit Pflanztrog sowie Metallhandlauf als Geländer vorhanden; Das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 2 war nicht zugänglich; es wird unterstellt, dass das Kellerabteil über massive Umfassungswände bzw. Holzlattenroste oder Vergleichbares verfügt; Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar;</p>																																																
<p>Befund:</p> <p>Bauzustand:</p>	<p><u>Gemeinschaftseigentum:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit augenscheinlich feststellbar, in einem durchschnittlichen Zustand. <p><u>Sondereigentum:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Wohnung und das Kellerabteil waren nicht zugänglich. Es werden dem Baujahr entsprechend ein durchschnittlicher Zustand und eine durchschnittliche Ausstattung 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 Osten



Ansicht von Südost



Ansicht von Westen



Ansicht von Norden



Wohnung Nr. 2, EG;
Ansicht von Südost



Hauseingang



Treppenhaus im EG



Treppenhaus im EG



Wohnungseingangstüre
zur Whg. Nr. 2



Außenanlagen



Außenanlagen



TG-Ein-/Ausfahrt von der
Haderunstraße

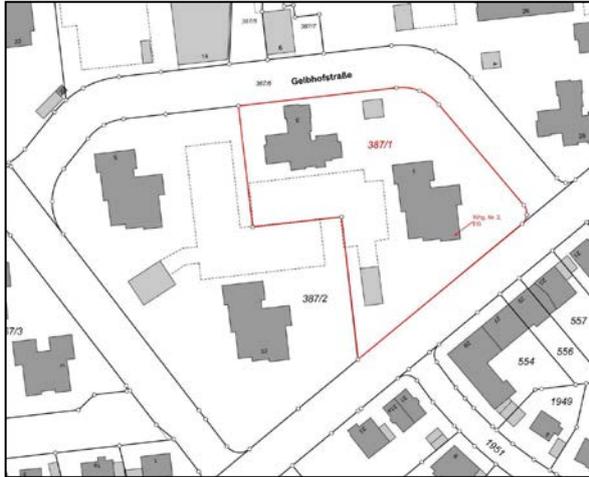


Sachverständigenbüro Bär

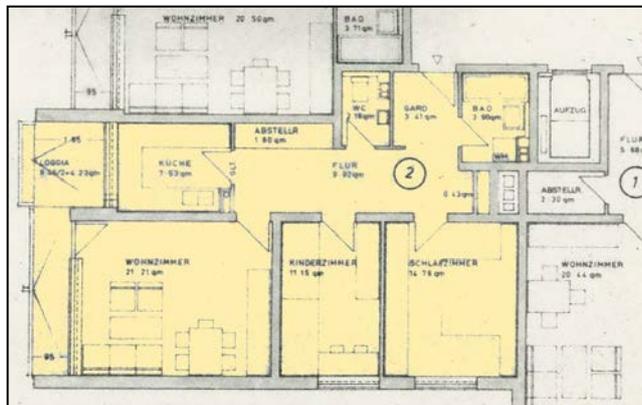
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

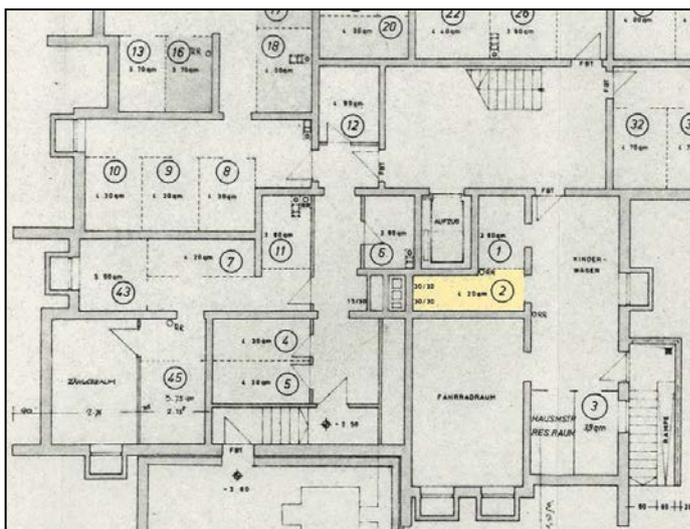
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Lageplan



Grundriss EG, Wohnung Nr. 2



Grundriss KG, Kellerabteil Nr. 2

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.