



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 342/23

Objekt:	2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon im 1. OG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 16 Leopoldstraße 191, 80804 München, Fl.-Nr. 811, Gemarkung Schwabing
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	06.06.2024, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswert:	344.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)
Hinweis:	Die Wohnung und das Kellerabteil konnten nicht von innen besichtigt werden!
Grundbuchdaten:	<u>Amtsgericht München, Grundbuch von Schwabing, Blatt 26620</u> 12,0/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.-Nr. 811, Leopoldstr. 191, Gebäude- und Freifläche (darauf ein Teil des Wohnhauses Nr. 100 von FINr. 811/4) zu 2.289 m ² , verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 16 lt. Aufteilungsplan.
Nutzungssituation:	Die Wohnung wird durch die Eigentümerin eigengenutzt. Nach Angabe beim Ortstermin ist die Wohnung jedoch seit mehreren Jahren nicht bewohnt. Weiter sei der Strom abgestellt.
Hausverwaltung/ Wohngeld:	Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist bis 31.12.2028 bestellt. Gemäß Wirtschaftsplan 2024 (01.01.2024-31.12.2024) betrug das Hausgeld für das Bewertungsobjekt ab 01.01.2024 monatlich 328,17 €. Gemäß Wirtschaftsplan 2025 (01.01.2025-31.12.2025) beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt ab 01.01.2025 monatlich 313,84 €, zudem wurde das Hausgeld für das restliche Jahr 2024 auf 335,55 € monatlich geändert. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestehen für das Bewertungsobjekt zum 15.05.2024 Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 4.605,00 €, zzgl. Rechtsanwaltskosten von rd. 1.796,00 €. Die weiteren Hausgelder im Objekt werden nach Auskunft der Hausverwaltung regelmäßig bezahlt. Für die WEG Leopoldstr. 191 beträgt zum 31.12.2023 die Instandhaltungsrücklage rd. 120.918,00 €, der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt rd. 1.451,00 €. Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 08.07.2024 wurde die Erneuerung der Dachhaut inkl. tragender Unterkonstruktion beschlossen. Die Kosten in Höhe von rd. 361.000,00 € brutto (entsprechende Ausschreibung wird noch erstellt) werden durch eine Sonderumlage finanziert. Weiter wurde beschlossen, dass ein Ingenieurbüro mit den baubegleitenden Maßnahmen (Überwachung, Rechnungskontrolle, Teil- und Schlussabnahme) beauftragt wird. Des Weiteren sollen die Kosten für eine Erweiterung der Dachkonstruktion (Statik) hinsichtlich der eventuellen Errichtung einer Solar- oder Photovoltaikanlage ermittelt werden. Die Kosten in Höhe von ca. 19.500,00 € inkl. MwSt. werden durch die Erhaltungsrücklage finanziert. Zudem wurde beschlossen, dass ein Ingenieurbüro für die Erstellung eines Instandsetzungskonzeptes, einer Ausschreibung, Angebotseinholung sowie Auswertung der erforderlichen Mindest-Instandsetzungsmaßnahmen in der Tiefgarage gemäß Prüfbericht vom 02.12.2023 beauftragt wird. Die Kosten zur Erstellung des Instandsetzungskonzeptes belaufen sich auf 1.130,50 € inkl. MwSt. inkl. Ausschreibung, pauschal 8.181,25 € inkl. MwSt., Angebotseinholung und Auswertung pauschal 624,75 € inkl. MwSt. und werden der Erhaltungsrücklage entnommen. Weitere Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen wurden nicht gefasst.
Lage:	Das Grundstück Fl.-Nr. 811 ist von der Leopoldstraße und Rümmanstraße zugänglich. Die Rümmanstraße ist eine Sackgasse, asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich. Die Leopoldstraße ist eine Hauptverkehrsstraße, asphaltiert, in beide Fahrrichtungen mit jeweils zwei bzw. drei Fahrspuren befahrbar. Straßenbegleit-



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>grün in der Mitte der Fahrbahn ist gegeben. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sowie beidseitige Geh- und Fahrradwege sind vorhanden. Das Parken ist auf Längsparkstreifen möglich.</p> <p>Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden sowie angrenzend ein Ärztehaus. Weiter sind direkt im Bereich des Bewertungsobjektes Grünflächen zwischen dem Wohnhaus und der Leopoldstraße gegeben.</p> <p>Die Haltestelle Wilhelm-Hertz-Straße ist in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehren die Buslinien 140 und 141, mit welchen beispielsweise die Haltestelle Scheidplatz in einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten anfahrbar ist. Fußläufig ist die Haltestelle Scheidplatz in einer Entfernung von ca. 1,3 km zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehren die U-Bahnlinien U2, U3 und U8 sowie die Buslinien 140, 141, 142 und 144. Mit den U-Bahnlinien U2 und U8 ist beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 7 Minuten der Hauptbahnhof von München zu erreichen.</p>
Immissionen:	<p>Im Außenbereich sind Lärmimmissionen durch Kfz-Verkehr von der Leopoldstraße wahrnehmbar.</p>
Erschließung:	<p>Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert.</p> <p>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.</p> <p>Es wird zum Wertermittlungstichtag 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. 811, Gemarkung Schwabing, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage bebaut. Das Wohnhaus ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 811/4 errichtet und grenzt an einen sich dort befindlichen Baukörper an. Die Tiefgarage ist als Grenzbau zu den Fl.-Nrn. 811/4, 817/4 und 815/1 errichtet und grenzt an einen sich auf Fl.-Nr. 817/4 befindlichen Baukörper an. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.</p> <p>Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 305, rechtskräftig seit dem 19.01.1967. Dem Bebauungsplan ist eine Bebauung mit zwingend neun Vollgeschossen, Flachdach, 510 m² Grundfläche der baulichen Anlagen sowie einer GFZ von 2,5 zu entnehmen. Eine Fläche für Garagen sowie 100 m² Mindestgröße für einen Kinderspielplatz sind gegeben. Es gilt die geschlossene Bauweise. Es handelt sich um Reines Wohngebiet (WR). Baulinien und Baugrenzen sind ersichtlich. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung. Das Grundstück liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung.</p>

Gebäudebeschreibung:

Bebauung:	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 811, Gemarkung Schwabing, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage bebaut. Das Wohnhaus verfügt in dem Gebäudeteil, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, über ein Erdgeschoss, ein 1.-7. Obergeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über acht Vollgeschosse. Der nördliche Gebäudeteil verfügt über ein Erdgeschoss, 1.-4. Obergeschoss und ist ebenfalls unterkellert. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1961/62. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken. Im Erdgeschoss ist eine Ladeneinheit gegeben.</p>
Baujahr	<p>Ca. 1961/62;</p>
Bauweise:	<p>Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist unterkellert; Außenfassade mit Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz; Balkone mit Metallgeländern; Außenwände als Mauerwerk oder Vergleichbares;</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>Soweit ersichtlich Flachdach; entsprechende Flachdachabdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt; Vermutlich Flachdacheinläufe und innenliegende Dachschläuche; Massivdecken; Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe mit Natursteinbelag, Podeste ebenfalls mit Naturstein belegt; die Treppenhausflure verfügen über einen Teppichbelag; die Treppenhauswände verfügen über einen Reibputz; belichtet ist das Treppenhaus über Fenster in der Außenfassade bzw. die verglasten Türen zu den vorhandenen Laubengängen; Die Laubengänge verfügen am Boden über Betonsteinplatten, weiter ist ein Metallgeländer vorhanden; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke aus Metall; keine Rollos; Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche bzw. über den mit Betonsteinpflaster befestigten Bereich vor dem Hauseingang; der Hauseingang ist ebenerdig möglich; es ist ein Hauseingangselement vorhanden mit Festverglasung sowie einer Hauseingangstüre; in das Metallelement ist zudem eine Sprechanlage integriert; die Hauseingangstüre verfügt über eine Drückergarnitur und Zylinderschloss sowie eine Isolierverglasung; die feststehenden Elemente verfügen ebenfalls über eine Isolierverglasung; Im erdgeschossigen Eingangsbereich sind Aufputzbriefkästen vorhanden; Es ist ein Personenaufzug vorhanden vom KG in die Obergeschosse; der Aufzug ist Fabrikat Schindler, für 7 Personen, Baujahr 2024; Standardmäßiger Elektrohausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, Treppenhäusbeleuchtung, Außenbeleuchtung; Fernwärmeanschluss; Warmwasser wird zentral erzeugt; Im Waschraum im KG sind zwei Waschmaschinen und ein Trockner vorhanden, diese werden über Münzen bedient; Zudem ist ein Trockenraum vorhanden;</p>
Energieausweis/ energetischer Zustand:	<p>Ein Energieausweis, gültig bis 10.08.2028, liegt vor. Der vorliegende Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 102,5 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 11,3 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Fernwärme. Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse, als verbessernd sind das vorhandene Wärmedämmverbundsystem sowie die vorhandenen Kunststofffenster mit Isolierverglasung gegeben.</p>
Außenanlagen:	<p>Die vorhandenen Gartenflächen sind teilweise den Mietern der Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsrecht zugewiesen. Es sind Rasenflächen, Bäume und Sträucher vorhanden. Es ist eine Einfriedung aus Maschendrahtzaun bzw. einem Metallzaun gegeben.</p>

Beschreibung Sondereigentum:

Größe:	<p>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.</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Wohnen</td> <td>ca. 20,40 m²</td> </tr> <tr> <td>Zimmer</td> <td>ca. 9,63 m²</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>ca. 6,11 m²</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>ca. 3,04 m²</td> </tr> <tr> <td>Flur</td> <td>ca. 4,10 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Zwischensumme</td> <td>ca. 43,28 m²</td> </tr> <tr> <td>abzgl. 3% Putz</td> <td>ca. -1,30 m²</td> </tr> <tr> <td>zzgl. Balkon zu 1/4</td> <td>ca. 0,95 m²</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td>ca. 42,9 m²</td> </tr> </table> <p>Die Nutzungsfläche des Kellerabteils beträgt gem. Aufteilungsplan ca. 1,8 m².</p>	Wohnen	ca. 20,40 m ²	Zimmer	ca. 9,63 m ²	Küche	ca. 6,11 m ²	Bad	ca. 3,04 m ²	Flur	ca. 4,10 m ²	<hr/>		Zwischensumme	ca. 43,28 m ²	abzgl. 3% Putz	ca. -1,30 m ²	zzgl. Balkon zu 1/4	ca. 0,95 m ²	Wohnfläche	ca. 42,9 m²
Wohnen	ca. 20,40 m ²																				
Zimmer	ca. 9,63 m ²																				
Küche	ca. 6,11 m ²																				
Bad	ca. 3,04 m ²																				
Flur	ca. 4,10 m ²																				
<hr/>																					
Zwischensumme	ca. 43,28 m ²																				
abzgl. 3% Putz	ca. -1,30 m ²																				
zzgl. Balkon zu 1/4	ca. 0,95 m ²																				
Wohnfläche	ca. 42,9 m²																				



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.

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>Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen vermutlich aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Metall; keine Rollos; Gestrichene Holztüren mit gestrichenen Holzzargen und durchschnittlichen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre ebenfalls als gestrichene Holztüre mit gestrichener Holzzarge und Drückergarnitur mit Zylinderschloss, Spion; Teppichbelag, Laminatboden oder Vergleichbares; Bad gefliest; Massive Innenwände verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; Decken glatt verputzt und gestrichen; Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken; Boden gefliest; Wände gefliest; Rippenheizkörper mit Thermostatventil; das Bad ist innenliegend und verfügt vermutlich über eine mechanische Abluft; Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung abgesichert über Schraubsicherungen oder Vergleichbares; FI-Schalter ist nicht gegeben; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; nach Angabe zentrale Warmwasserversorgung; Balkon mit massiver Balkonplatte ohne weiteren Oberbelag, Stahlgeländer; Anhand der Beschriftung der Kellerabteile konnte das Kellerabteil nicht eindeutig gefunden werden; es wird unterstellt, dass ein Kellerabteil für die Wohnung vorhanden ist; die Kellerabteile sind zum Flur und zu den Nachbarabteilen überwiegend mit Holzlattenrost abgeteilt, Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar;</p>
---------------------	--

Befund:

Bauzustand:	<p><u>Gemeinschaftseigentum:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit ersichtlich, in einem ordentlichen Zustand.- Nach Auskunft beim Ortstermin ist eine Dachsanierung beschlossen bzw. steht an. <p><u>Sondereigentum:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Gemäß der Erkenntnisse des Ortstermins und dem Eindruck, welche die Fenster gemäß der Außenbesichtigung vermitteln, unterstellt der Sachverständige einen unterdurchschnittlichen bzw. mäßigen Zustand.- Es wird unterstellt, dass die wesentliche Ausstattung aus dem Baujahr stammt.
--------------------	--



Ansicht von Nordost



Ostfassade



Zugang zum Hauseingang von Norden



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



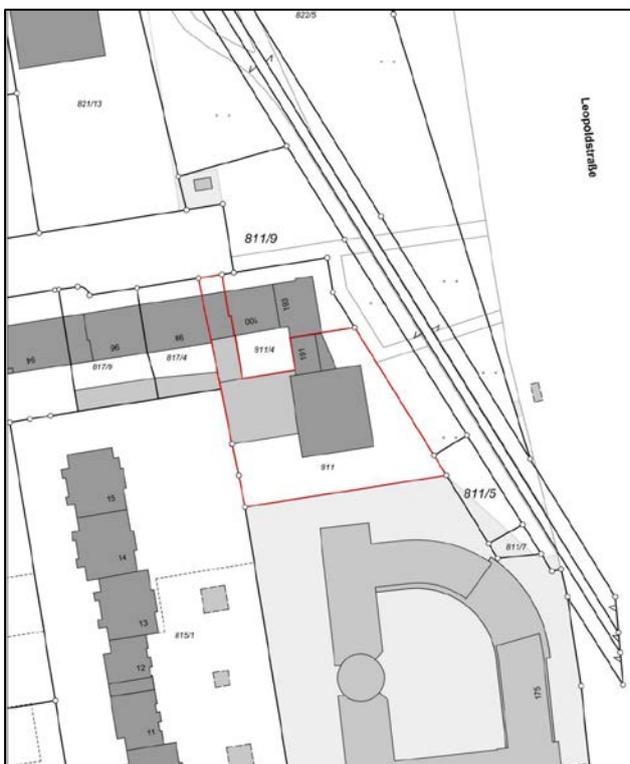
Treppenhaus



Wohnungseingangstüre



Kellerflur



Lageplan

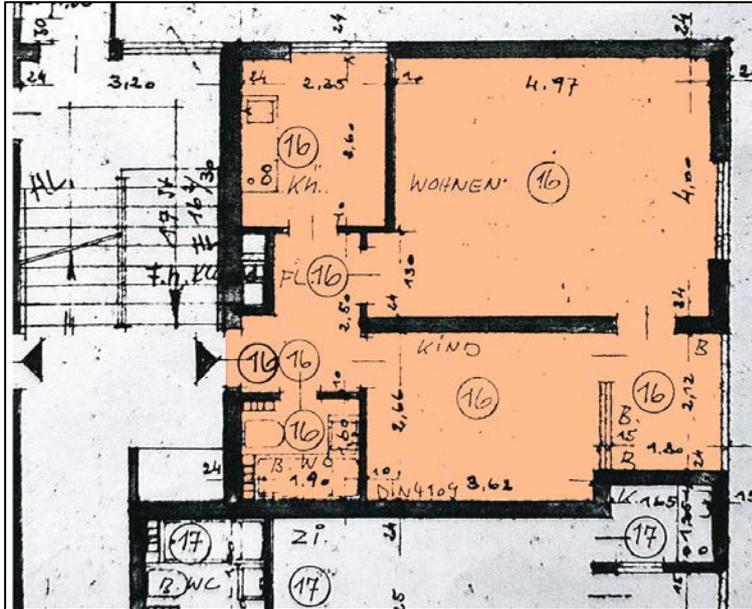


Sachverständigenbüro Bär

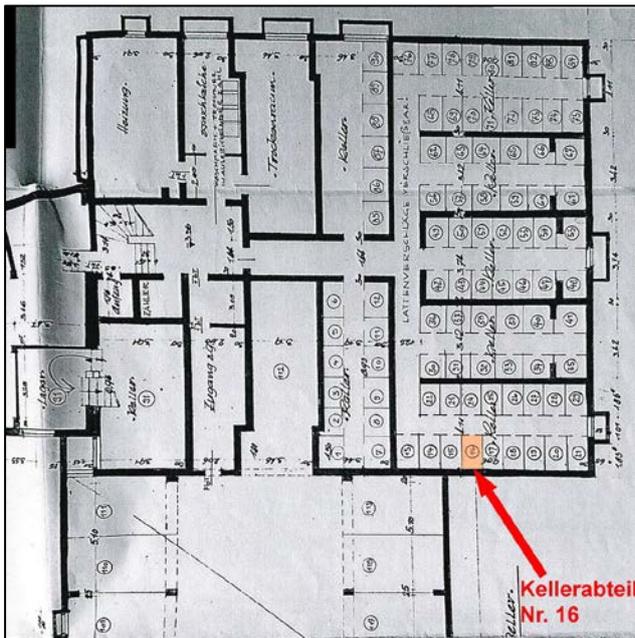
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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.



Grundriss 1. OG, Wohnung Nr. 16



Grundriss KG, Kellerabteil Nr. 16

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.