



## 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: 1540 K 27/23**

<b>Objekt:</b>	<b>3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC und Balkon im 3. OG sowie Keller- abteil im KG</b> , gem. Aufteilungsplan Nr. 53 samt Sondernutzungsrecht an <b>Kfz-Stellplatz Nr. 14</b>  Linkstraße 86, 80933 München, Fl.-Nr. 1348/52, Gemarkung Feldmoching
<b>Bewertungs- / Qualitätsstichtag:</b>	11.05.2023, Tag der Ortsbesichtigung
<b>Verkehrswert:</b>	<b>443.000,00 €</b> (miet-/lastenfreier Zustand)
<b>Grundbuchdaten:</b>	<b><u>Amtsgericht München, Grundbuch von Feldmoching, Blatt 13250</u></b> 20,408/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.-Nr. 1348/52, Schleißheimer Straße 515, Linkstraße 86, 88, 90, 92, Wohngebäude, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 5.231 m <sup>2</sup> , verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 53 lt. Auf- teilungsplan. Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 14.
<b>Nutzungssituation:</b>	Die Wohnung ist leerstehend. Nach Angabe ist die Wohnung nicht vermietet und steht seit ca. drei Jahren leer.
<b>Hausverwaltung/ Wohngeld:</b>	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 01.08.2023 monatlich 333,00 €. Nach Auskunft der Hausverwaltung beträgt das Hausgeld bis zu der noch aus- stehenden Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2023 monatlich 285,00 €. Sofern der Wirtschaftsplan in der vorliegenden Form genehmigt wird, beträgt das Hausgeld rückwirkend ab dem 01.01.2023 monatlich 333,00 €. Nach Angabe der Hausverwaltung wurden für das Bewertungsobjekt die laufenden Hausgeldzahlungen geleistet. Die weiteren Hausgelder im Objekt werden nach Auskunft der Hausverwaltung pünktlich bezahlt, es bestehen derzeit keine Zahlungsrückstände. Die Erhaltungsrücklage für die WEG Schleißheimer Str. 515, Linkstr. 86-92 beträgt zum 31.12.2022 rd. 212.536,00 €. In der Eigentümerversammlung vom 30.03.2022 und gemäß Auskunft der Haus- verwaltung wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen bzw. Instand- setzungsarbeiten gefasst.
<b>Lage:</b>	Das Grundstück Fl.-Nr. 1348/52 grenzt an die Linkstraße und Schleißheimer Straße an. Die Schleißheimer Straße ist asphaltiert, in beide Richtungen befahrbar, verfügt über Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Im Bereich der Schleißheimer Straße ist ein Grünstreifen vorhanden. Das Parken ist teilweise am Straßenrand möglich. Zudem grenzt das Grundstück Fl.-Nr. 1348/52 an die Linkstraße an. Die Linkstraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist beidseitig am Straßenrand möglich. Die umliegende Bebauung besteht aus Mehrfamilienwohnhäusern mit in der Regel vier bzw. fünf Vollgeschossen. Gegenüber der Schleißheimer Straße sind landwirt- schaftliche Flächen gegeben. Die Haltestelle Aschenbrennerstraße ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 250 Meter gelegen. Hier verkehrt die Buslinie 60, mit welcher beispiele- weise die Haltestelle Dülferstraße in einer Fahrzeit von ca. 2 Minuten angefahren werden kann. Fußläufig ist die Haltestelle Dülferstraße in einer Entfernung von ca. 700 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. An der Haltestelle Dülferstraße besteht Anschluss an die U-Bahnlinie U2, mit welcher in einer Fahrzeit von ca. 14 Minuten der Hauptbahnhof von München zu erreichen ist.
<b>Immissionen:</b>	Beim Ortstermin wurden keine relevanten Immissionen festgestellt.
<b>Erschließung:</b>	Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Linkstraße und die Schleiß-



## 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>heimer Straße 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>
<b>Baurecht:</b>	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 1348/52, Gemarkung Feldmoching, ist mit fünf Mehrfamilienwohnhäusern und einem Garagengebäude bebaut. 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. 536, rechtskräftig seit 13.11.1969. Dem Bebauungsplan ist für den Baukörper, in welchem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, eine Bebauung mit zwingend fünf Vollgeschossen, GFZ 0,8 sowie 610 m<sup>2</sup> Grundfläche der baulichen Anlagen zu entnehmen. Baugrenzen entlang der Gebäudekanten sind gegeben. Eine Fläche für Garagen ist ersichtlich. Es gilt die geschlossene Bauweise. Es handelt sich um Reines Wohngebiet. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung. Weiter liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Aufstellung A1763 (vom 20.10.1993), welcher nach Auskunft jedoch ruht.</p>

### Gebäudebeschreibung:

<b>Bebauung:</b>	<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 1348/52, Gemarkung Feldmoching, ist mit fünf Mehrfamilienwohnhäusern und einem Garagengebäude bebaut. Das Gebäude, in welchem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, 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. 1960. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.</p>
<b>Baujahr</b>	<p>ca. 1960;</p>
<b>Bauweise:</b>	<p>Fundamente/Gründung aus Beton; das Gebäude ist unterkellert; Ab Kellerdecke im EG und in den Obergeschossen Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz; giebelseitig ist eine Eternitplattenverkleidung vorhanden; es sind Balkone vorhanden, diese verfügen über massive Brüstungen; Außenwände als Mauerwerk; Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachsteinen oder Vergleichbarem; Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech; Massivdecken; Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe mit Kunststeinbelag, Podeste ebenfalls mit Kunststein belegt; Treppenhauswände verputzt und gestrichen; beleuchtet ist das Treppenhaus über Fenster in der Außenfassade als Kunststofffenster mit Isolierverglasung; die Treppe verfügt über ein Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; das Treppenhaus macht einen ordentlichen Eindruck; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Grundsätzlich verfügt der Keller über einen gestrichenen Betonboden/Betonestrich; schalungsglatte, gestrichene Betonwände oder schalungsraue, gestrichene Betonwände bzw. dünn verputztes Mauerwerk; herkömmliche Elektroausstattung; Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über einen asphaltierten Weg; vor der Hauseingangstüre sind zwei Stufen und ein Eingangspodest vorhanden; das Eingangspodest und die Stufen sind mit Naturstein belegt; es ist ein Vordach gegeben; das Hauseingangselement verfügt über eine Türe und ein feststehendes Element jeweils mit Isolierverglasung, die Türe verfügt zudem über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss, im feststehenden Element sind die Briefkästen sowie Klingeltaster und Gegensprechanlage gegeben;</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.

	Standardmäßiger Elektrohausanschluss; Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner; Treppenhausebeleuchtung, Außenbeleuchtung; Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung; Nach Angabe ist im Keller eine Waschküche vorhanden, diese war nicht zugänglich, hier ist nach Angabe eine Münzwaschmaschine aufgestellt; weiter ist im Keller ein gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder gegeben, dieser war ebenfalls nicht zugänglich;
<b>Energieausweis/ energetischer Zustand:</b>	Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 120 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 132 kWh/(m²a) zu entnehmen. Energieträger ist Erdgas. Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse, als verbessernde Maßnahmen sind das vorhandene Wärmedämmverbundsystem sowie die Kunststofffenster mit Isolierverglasung zu nennen.
<b>Außenanlagen:</b>	Das Grundstück verfügt über Rasenflächen, Bäume und Sträucher. Eine Einfriedung ist nicht vorhanden. Die Zuwegung zu den Wohnhäusern sowie Wegefläche sind soweit ersichtlich asphaltiert. Auf dem Bewertungsgrundstück ist ein Garagengebäude mit sechs Garagen gegeben (Sondereigentum), hier ist zudem ein Trafohaus angebaut und weiter ist hier ein Müllabstellplatz angebaut, hier sind Restmülltonnen, Papiertonnen sowie Biotonnen aufgestellt. Der Müllabstellplatz ist über zwei Schiebetore aus verzinktem Stahl mit Metallgitter zugänglich.
<b>Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 14:</b>	Zugehörig ist der Kfz-Stellplatz, welcher mit Nr. 14 gekennzeichnet ist. Es handelt sich um den rechten Stellplatz von fünf Stellplätzen (Nr. 14-18). Der Stellplatz ist neben dem Müllabstellgebäude gelegen.

### Beschreibung Sondereigentum:

<b>Größe:</b>	Die Wohnfläche wurde den Aufteilungsplänen wie folgt entnommen.  <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Wohnraum</td> <td>ca.</td> <td>17,75</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Eltern</td> <td>ca.</td> <td>15,89</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Kinder II</td> <td>ca.</td> <td>9,96</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Küche (Kinder I)</td> <td>ca.</td> <td>9,56</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>ca.</td> <td>4,14</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>WC</td> <td>ca.</td> <td>1,66</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Flur</td> <td>ca.</td> <td>6,04</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Balkon zu 1/2</td> <td>ca.</td> <td>2,12</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td><b>Wohnfläche</b></td> <td><b>ca.</b></td> <td><b>67,12</b></td> <td><b>m²</b></td> </tr> </table> Die Nutzungsfläche des Kellerabteils beträgt gem. Aufteilungsplan ca. 3,9 m².	Wohnraum	ca.	17,75	m²	Eltern	ca.	15,89	m²	Kinder II	ca.	9,96	m²	Küche (Kinder I)	ca.	9,56	m²	Bad	ca.	4,14	m²	WC	ca.	1,66	m²	Flur	ca.	6,04	m²	Balkon zu 1/2	ca.	2,12	m²	<b>Wohnfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>67,12</b>	<b>m²</b>
Wohnraum	ca.	17,75	m²																																		
Eltern	ca.	15,89	m²																																		
Kinder II	ca.	9,96	m²																																		
Küche (Kinder I)	ca.	9,56	m²																																		
Bad	ca.	4,14	m²																																		
WC	ca.	1,66	m²																																		
Flur	ca.	6,04	m²																																		
Balkon zu 1/2	ca.	2,12	m²																																		
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>67,12</b>	<b>m²</b>																																		
<b>Ausstattung:</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung), vermutlich aus dem Jahr ca. 2006 gemäß der Prägung in der Scheibe; Fensterbänke innen aus Kunststoff, außen aus Metall; keine Rollos; Im Wohnraum (ehemals als Wohnküche genutzt) ist noch ein altes, kleines Holzverbundfenster gegeben; Ursprüngliche Holztüren und Holzzargen (Umfassungszargen) mit einfachen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre analog mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss, Briefkastenschlitz, Spion, Sicherheitsschloss und Sicherheitskette; Laminatböden; die Laminatböden zeigen Gebrauchsspuren; der Laminatboden im Schlafzimmer zeigt einige Beschädigungen; in der Küche ist ein Fliesenboden vorhanden; die Fliesen sind an etlichen Stellen abgeplatzt; Massive Innenwände verputzt, mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; zuletzt wurden die Wände nach Angabe ca. vor drei Jahren gestrichen; Decken verputzt und gestrichen; auch die Decken wurden nach Angabe vor ca. drei																																				



## 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>Jahren gestrichen; WC mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest mit Bordüre; Holzdecke; an der Holzdecke sind Wasserränder ersichtlich; Fenster; kein Heizkörper, es verlaufen an der Wand jedoch Heizungsrohre; Bad mit emailierter Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brause-schlauch, Waschbecken mit Zweigriffarmatur; das Waschbecken ist in eine geflieste Platte integriert; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; die Wände sind teilweise mit Bildern beklebt; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Fenster; bei den Fliesen sind diverse Bohrlöcher vorhanden; weiter sind ein weiteres Eckventil und ein Abfluss vorhanden, hier könnte ggf. ein Bidet installiert werden oder evtl. auch eine schmale Waschmaschine gestellt werden; zusammenfassend befindet sich das Bad in einem unschönen Zustand; Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; abgesichert über fünf Schaltauto-maten; ein FI-Schalter ist nicht vorhanden; Türsprechanlage, elektrischer Haustür-öffner; Telefonanschluss; TV-Anschluss, nach Angabe Kabelanschluss; Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Flachheizkörper mit Thermostat-ventilen; Der Balkon ist von einem Wohnraum begehbar; der Balkon verfügt am Boden über einen Fliesenbelag; es ist eine massive Brüstung mit einer Edelstahlabdeckung und einem Edelstahlgeländer vorhanden; Es wird abweichend vom Aufteilungsplan ein anderes Kellerabteil genutzt; das Kellerabteil, welches im Aufteilungsplan mit Nr. 53 bezeichnet ist, verfügt über einen Betonboden/Betonestrich, welcher gestrichen ist; Umfassungswände als Betonwände, weiter abgeteilt mittels Holzlatenrost; Tür als Holzlatenrost mit Vorhängeschloss abschließbar; das Kellerabteil verfügt über ein Kellerfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Das tatsächlich genutzte Kellerabteil ist vergleichbar ausgestattet;</p>
--	---

### Befund:

<b>Bauzustand:</b>	<p><u>Gemeinschaftseigentum:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit augenscheinlich feststellbar, in einem durchschnittlichen Zustand.</li></ul> <p><u>Sondereigentum:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.</li><li>- Das Bad ist, soweit ersichtlich, gebrauchsfähig, befindet sich jedoch in einem unschönen Zustand.</li><li>- In dem kleinen Zimmer ist ein unangenehmer Geruch vorhanden. Nach Angabe beim Ortstermin handelt es sich um ein Reinigungsmittel.</li></ul>
--------------------	--



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen



## 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.



Treppenhaus



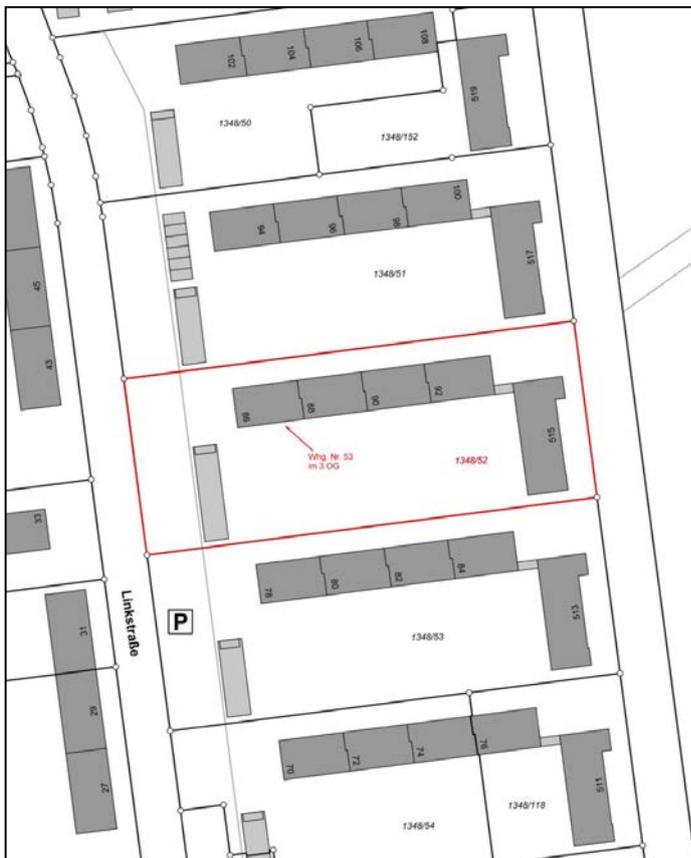
Wohnungseingangstüre



Keller



Kfz-Stellplatz Nr. 14



Lageplan

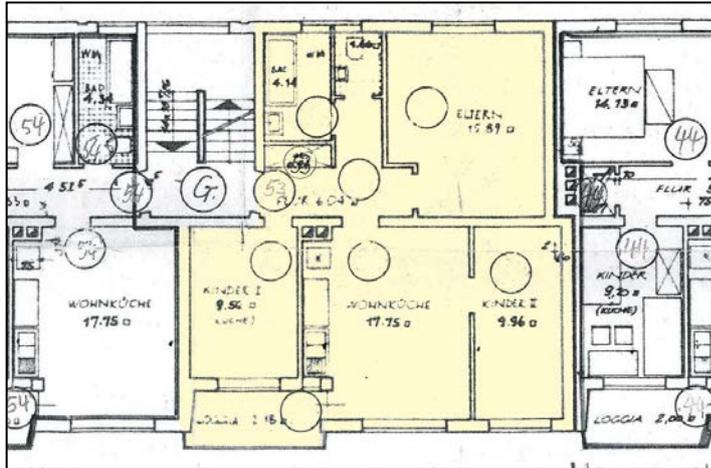


## Sachverständigenbüro Bär

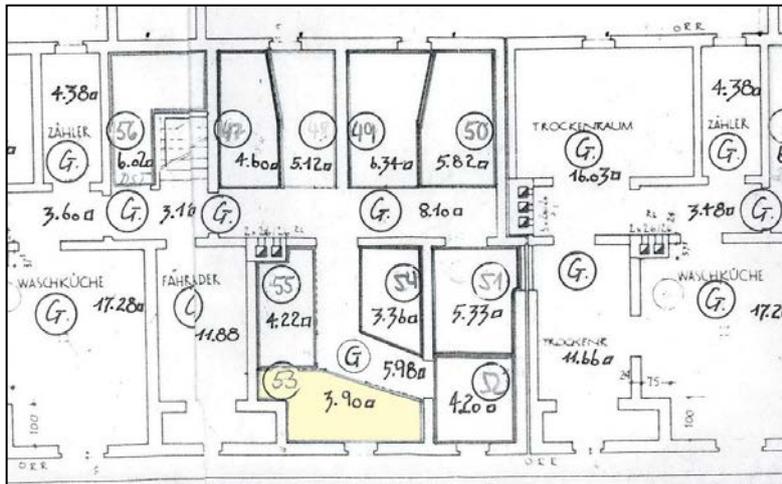
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

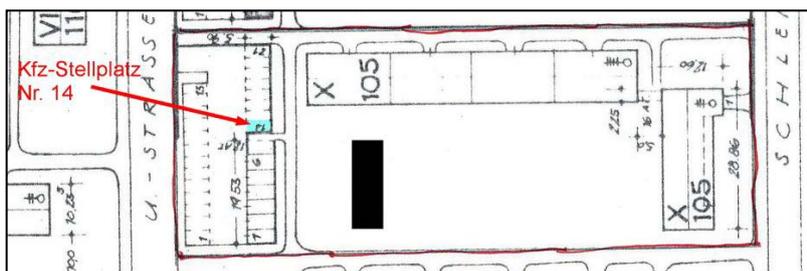
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Grundriss 3. OG, Wohnung Nr. 53



Grundriss KG, Kellerabteil Nr. 53



Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 14

**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.