



Sachverständigenbüro Bär

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

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung

bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten für Grundstücke u. Gebäude

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

Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäftszeichen: 1540 K 310/21

Objekte:	Nach WEG aufgeteiltes Baugrundstück mit denkmalgeschützter Gebäudesubstanz (Rohbau) Schubertstraße 8, 80336 München, Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt
Bewertungs- / Qualitätsstichtag:	27.01.2022, Tag der Ortsbesichtigung
Verkehrswerte:	3.607.000,00 € - Wohnung Nr. 1 (miet-/lastenfreier Zustand) 2.260.000,00 € - Wohnung Nr. 2 (miet-/lastenfreier Zustand) 2.216.000,00 € - Wohnung Nr. 3 (miet-/lastenfreier Zustand) 2.303.000,00 € - Wohnung Nr. 4 (miet-/lastenfreier Zustand) 2.216.000,00 € - Wohnung Nr. 5 (miet-/lastenfreier Zustand) 2.303.000,00 € - Wohnung Nr. 6 (miet-/lastenfreier Zustand) 3.303.000,00 € - Wohnung Nr. 7 (miet-/lastenfreier Zustand) 2.955.000,00 € - Wohnung Nr. 8 (miet-/lastenfreier Zustand) 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 9 (miet-/lastenfreier Zustand) 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 10 (miet-/lastenfreier Zustand) 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 11 (miet-/lastenfreier Zustand) 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 12 (miet-/lastenfreier Zustand) 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 13 (miet-/lastenfreier Zustand) 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 14 (miet-/lastenfreier Zustand) 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 15 (miet-/lastenfreier Zustand) 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 16 (miet-/lastenfreier Zustand) 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 17 (miet-/lastenfreier Zustand) 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 18 (miet-/lastenfreier Zustand) 348.000,00 € - Parksystem mit Drehscheibe Nr. 19 (miet-/lastenfreier Zustand)
Grundbuchdaten:	<u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10919</u> 166/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10920</u> 104/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10921</u> 102/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10922</u> 106/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10923</u> 102/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10924</u> 106/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10925</u> 152/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8,



Sachverständigenbüro Bär

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

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung

bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten für Grundstücke u. Gebäude

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

	<p>Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10926</u> 136/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10927</u> 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m², verbunden mit dem Sondereigentum an Kellerabstellraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10928</u> 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m², verbunden mit dem Sondereigentum an Kellerabstellraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10929</u> 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m², verbunden mit dem Sondereigentum an Kellerabstellraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10930</u> 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m², verbunden mit dem Sondereigentum an Kellerabstellraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 12; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10931</u> 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m², verbunden mit dem Sondereigentum an Kellerabstellraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 13; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10932</u> 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m², verbunden mit dem Sondereigentum an Kellerabstellraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 14; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10933</u> 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m², verbunden mit dem Sondereigentum an Kellerabstellraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 15; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10934</u> 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m², verbunden mit dem Sondereigentum an Kellerabstellraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 16; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10935</u> 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m², verbunden mit dem Sondereigentum an Kellerabstellraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10936</u> 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m², verbunden mit dem Sondereigentum an Kellerabstellraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 18; <u>Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10937</u> 16/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Schubertstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 1.417 m², verbunden mit dem Sondereigentum an Parksystem mit Drehscheibe im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 19;</p>
Nutzungssituation:	Die Wohnungen sind nicht hergestellt. Gemäß dem Sachverständigen vorliegenden Erkenntnissen bestehen keine Mietverhältnisse.
Hausverwaltung/ Wohngeld:	Eine Hausverwaltung ist, soweit dem Sachverständigen bekannt, nicht vorhanden. Rücklagen, Hausgeld, Sonderumlagen, usw. sind nicht gegeben, da die Wohnanlage bzw. eine Eigentümergemeinschaft bisher nicht besteht.
Lage:	Die Bewertungsobjekte sind in der Schubertstraße gelegen. Die Schubertstraße ist eine Einbahnstraße, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßen-



Sachverständigenbüro Bär

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

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung

bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten für Grundstücke u. Gebäude

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

	<p>entwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich.</p> <p>Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden bzw. Wohn-/Geschäftsgebäuden mit ca. 3-5 Vollgeschosse bzw. überwiegend ausgebauten Dachgeschossen. In der nahen Umgebung sind die Polizeiinspektion 14 und die Theresienwiese gelegen.</p> <p>Die Haltestelle Goetheplatz ist in einer Entfernung von ca. 400 Meter zu den Bewertungsobjekten gelegen. Hier verkehren die U-Bahnlinien U3 und U6 sowie die Buslinien 58 und 68. Mit den U-Bahnlinien U3 und U6 ist beispielsweise das Zentrum von München (Marienplatz) in einer Fahrzeit von ca. 4 Minuten direkt anfahrbar. Mit der Buslinie 58 ist in einer Fahrzeit von ca. 3 Minuten der Holzkirchner Bahnhof bzw. in einer Fahrzeit von ca. 6 Minuten der Hauptbahnhof Nord von München direkt erreichbar. Fußläufig ist der Hauptbahnhof von München in einer Entfernung von ca. 1 km gelegen.</p>
Immissionen:	Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.
Erschließung:	<p>Die Zuwegung zu den Bewertungsobjekten ist über die Schubertstraße gesichert. Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Gemäß Baubeschrieb ist Fernwärmeanschluss möglich. 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. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, ist mit einem Baukörper, welcher als denkmalgeschützter Rohbau besteht, bebaut.</p> <p>Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Baurechtlich ist § 34 BauGB maßgebend. Eine vordere Baulinie (Tiefe 6 Meter) ist ersichtlich. Es gelten die Baumschutzverordnung sowie die Stellplatzsatzung.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Im Hinblick auf die hier beigefügten Aufteilungspläne wird darauf hingewiesen, dass diese Teil der Teilungserklärung vom 05.05.2010 bzw. Nachtrag vom 17.07.2010 sind.</p> <p>Zwischenzeitlich erfolgten Umplanungen, sodass die aktuell genehmigte Bauplanung gemäß den Informationen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Landeshauptstadt München auf 17.02.2022 datiert. Hierzu wurde zudem eine Abgeschlossenheitsbescheinigung genehmigt, welche auf der für die Baugenehmigung zu Grunde liegenden Plänen basiert.</p> <p>Der Sachverständige weist somit darauf hin, dass die bestehende Aufteilung nach WEG von der nun bestehenden genehmigten Planung abweicht. Die hier durchzuführende Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist jedoch anhand der bestehenden Teilungserklärung und der grundbuchrechtlich vorgetragenen Miteigentumsanteile vorzunehmen.</p>

Gebäudebeschreibung:

Bebauung:	Das Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, ist mit einem Baukörper, welcher als denkmalgeschützter Rohbau besteht, bebaut. Der Baukörper verfügt über ein Erdgeschoss, 1.-2. Obergeschoss, 1.-2. Dachgeschoss und ein Souterrain/Kellergeschoss. Der Baukörper verfügt über ca. 4 Vollgeschosse. Das ursprüngliche Baujahr ist ca. 1894/1895.
Baujahr	ca. 1894/1895;
Bauweise:	Das Gebäude wurde vom Souterrain/Kellergeschoss bis ins 2. Dachgeschoss, soweit die Räumlichkeiten zugänglich waren, begangen. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag mittels Planen gegen eindringende Feuchtigkeit gesichert. Die Planen sind sowohl in den Geschossen an Fenstern als



Sachverständigenbüro Bär

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

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung

bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten für Grundstücke u. Gebäude

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

	<p>auch im Dachbereich schadhaft. Fundamente/Gründung als Steinfundamente oder Vergleichbares; Im Souterrain/Kellergeschoss wurde im Bereich der Kellerabteile am Boden eine Betonplatte eingebaut; Das Gebäude verfügt über einen alten Putz bzw. unverputzte Außenwände; die Fassade ist vollständig renovierungsbedürftig; Außenwände als Mauerwerk oder Vergleichbares; Das Gebäude wurde mit einem neuen Dachstuhl versehen; es ist eine Holzschalung vorhanden; abgedichtet ist das Dach provisorisch mittels Plastikplanen, diese sind schadhaft; aus diesem Grund bilden sich in den Dachgeschossen am Boden Pfützen; beim Ortstermin wurde darauf hingewiesen, dass der vorhandene Dachstuhl bzw. die vorhandene Betonkonstruktion im Dachbereich nicht mehr der zum Zeitpunkt der Ortsbegehung bestehenden Baugenehmigung entspricht; Die Dachentwässerung ist im Zuge der Baumaßnahme endgültig herzustellen, derzeit liegt nur eine provisorische Entwässerung vor; Die Geschossdecken wurden weitestgehend dahin rückgebaut, dass lediglich noch die Holzbalken sowie Schalung der ehemaligen Holzbalkendecken vorhanden sind; auch wurde bereits teils die Holzschalung entfernt; gemäß der Auskunft beim Ortstermin ist geplant, hier neue Massivdecken aus Stahlbeton einzuziehen; Das Treppenhaus verfügt über die ursprüngliche Holztreppe, die Stufen wurden hier mit Holzspanplatten provisorisch belegt; Es sind keine Fenster vorhanden; Der Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche zur Hauseingangstür ist derzeit nicht hergestellt, eine erforderliche Treppe bzw. Treppenstufen sind nicht vorhanden; die ehemalige Hauseingangstüre als Holztüre mit Glaseinsatz und Oberlicht ist vorhanden, diese ist jedoch sanierungsbedürftig; Die geplanten Aufzüge sind nicht vorhanden; Es ist keine funktionsfähige Elektroinstallation vorhanden; Es ist keine funktionsfähige Heizungsanlage bzw. Installation zur Beheizung des Gebäudes gegeben; Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um einen Rohbau. Wobei zu beachten ist, dass der Rohbau mit einem neuen zimmermannsmäßigen Holzdachstuhl mit Schalung versehen wurde, zudem im 1. und 2. Dachgeschoss Betonarbeiten im Bereich des Daches bzw. der Decken ausgeführt wurden. Zudem ist im Kellergeschoss im Bereich der geplanten Kellerabteile ein Betonboden eingebaut. Weiter ist zu beachten, dass die vorhandenen Holzbalkendecken im Grunde bis auf die vorhandene Holzbalkendeckenlage und eine Schalung zurückgebaut wurden, teils wurde bereits auch die Holzschalung entfernt. In Bezug auf den vorhandenen neu errichteten Dachstuhl und die Betonarbeiten im 1. und 2. Dachgeschoss wurde beim Ortstermin durch den Vertreter des Eigentümers auch darauf hingewiesen, dass hier Abweichungen zu den genehmigten Plänen bestehen. Weiter wird nochmals darauf hingewiesen, dass keinerlei Ausbauten zu Elektroinstallation, Heizungsinstallation, Innenausbau usw. vorhanden sind. Auf Grund der Erkenntnisse des Ortstermins weist der Sachverständige auch darauf hin, dass dem Sachverständigen nicht bekannt ist, inwieweit bei dem durchgeführten Rückbau der bestehende Denkmalschutz beachtet wurde. Der Sachverständige kann somit auch letztendlich nicht beurteilen, ob sich gegebenenfalls für den Bauherren oder einen künftigen Bauherren noch Probleme hieraus ergeben werden. Das in der Teilungserklärung beschriebene bzw. im Aufteilungsplan dargestellte Parksystem gemäß Aufteilungsplan Nr. 19 ist nicht vorhanden, d. h. es sind hierzu keinerlei Bauausführungen gegeben.</p>
Energieausweis/ energetischer Zustand:	<p>Bei dem Baukörper handelt es sich um einen Rohbau. Energetische Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahme entsprechend vorzunehmen. Ein Energieausweis bzw. eine Wärmebedarfsberechnung liegt dem Sachverständigen nicht vor.</p>
Außenanlagen:	<p>Die Außenanlagen sind im Rahmen der Baumaßnahme herzustellen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sind keinerlei verwertbare Ausstattungen im Bereich der</p>



Sachverständigenbüro Bär

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

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten für Grundstücke u. Gebäude
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Außenanlagen vorhanden.

Befund:

Bauzustand:

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum besteht im Wesentlichen aus dem, dem Gemeinschaftseigentum zugehörigen, Rohbau. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass die vorhandenen Geschossdecken, d. h. die Holzbalkendecken zurückgebaut sind.

Sondereigentum:

- Im Hinblick auf das Sondereigentum ist im Prinzip vom Umfang einer „Neubaumaßnahme“ unter Verwendung der bestehenden Altbausubstanz (Denkmalschutz) auszugehen.



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Ansicht Nordwestfassade



Ansicht Nordwestfassade



Ansicht von Südwest



Nordostfassade



Südostfassade



Hauseingang in Südostfassade



Sachverständigenbüro Bär

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

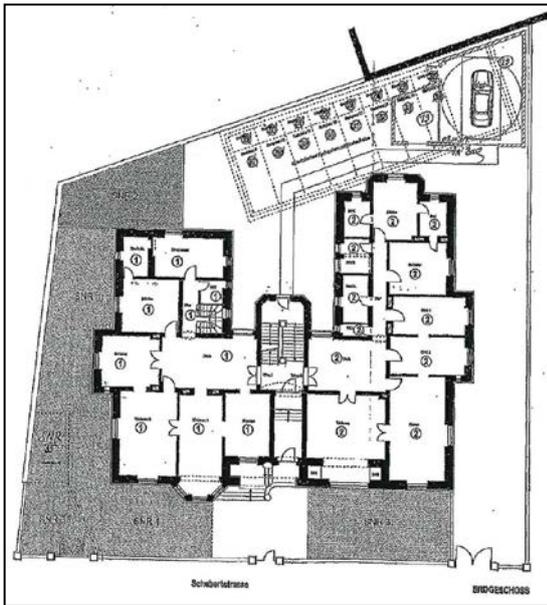
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten für Grundstücke u. Gebäude
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79



Lageplan



Souterrain-KG – ohne Maßstab



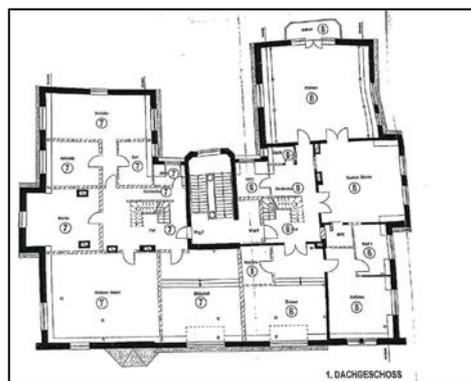
EG – ohne Maßstab



1. OG – ohne Maßstab



2. OG – ohne Maßstab



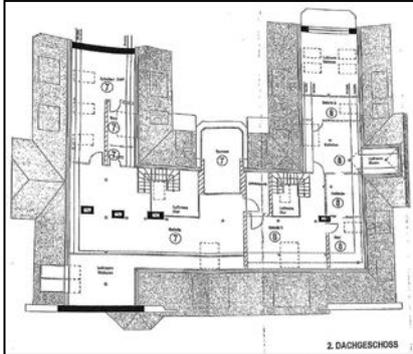
1. DG – ohne Maßstab



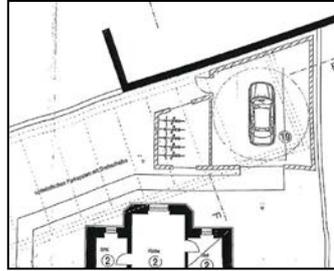
Sachverständigenbüro Bär

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

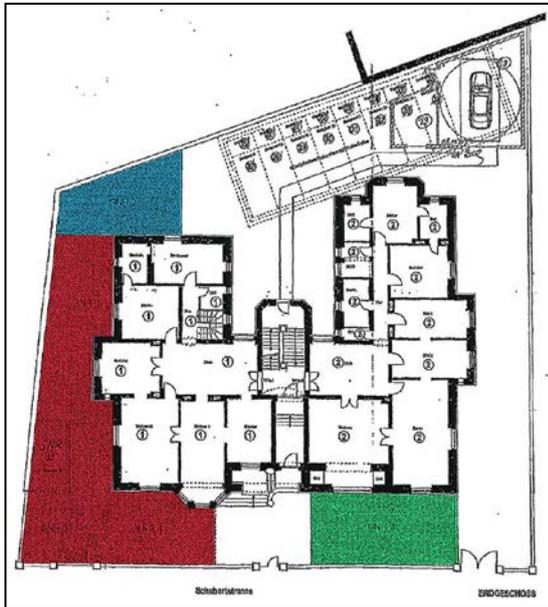
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten für Grundstücke u. Gebäude
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79



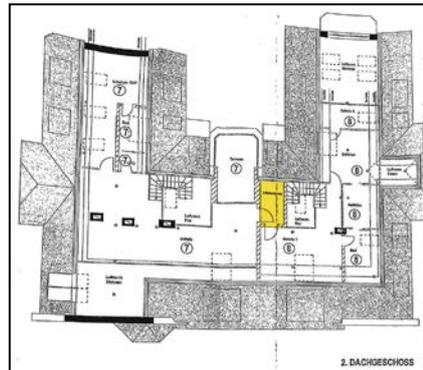
2. DG – ohne Maßstab



Parksystem mit Drehscheibe
– ohne Maßstab



SNR EG



SNR DG

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.