

Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1510 K 430/24

MARGIT APITZSCH

DIPL.-ING. (FH)
ARCHITEKTIN
ö.b.u.v. SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Objektbeschreibung:

Büroeinheit Nr. 12 und 13 laut Teilungserklärung werden vor Ort zu Wohnzwecken (Hauptwohnung und Einliegerwohnung) genutzt. Die Sondernutzungsrechtsflächen am Garten werden gemeinschaftlich genutzt, die Sondernutzungsrechten an 2 Kellerräumen befinden sich im Vorderhaus: Weiterer Bewertungsgegenstand ist der Halbbanteil an Garage Nr. 14 (Duplexparker).

Nach Vorgabe des Gerichts wird im Weiteren aufgrund der speziellen Beschaffenheit und Nutzung der Objekte vorerst der Gesamtverkehrswert der Einheiten Nr. 12 und 13 ermittelt. Einheit Nr. 14 wird gesondert ausgewiesen.

Verkehrswerte (Miet- und lastenfrei)

Lage: Kaiserstraße 30 in 80801 München (Rückgebäude)

**Gesamtverkehrswert Büro Nr. 12 u. 13 mit Sondernutzungsrechten
an 2 Kellerräumen im Vorderhaus und 2 Gartenflächen** **3.100.000 €**

Halbbanteil an Garage Nr. 14 (Duplexparker mit Abstellfläche) **30.000 €**

Hinweis: Die zu bewertenden Einheiten konnten nur von Süden besichtigt werden (von Osten nur eingeschränkt). Eine baurechtliche Genehmigung für die Nutzung zu Wohnzwecken und der erfolgten baulichen Veränderungen liegt nicht vor. Die Planunterlagen stimmen nicht mit der Örtlichkeit überein!

Lage Schwabing, Kaiserstraße 30 in 80801 München

Bebauung Vorder- und Rückgebäude mit Garage

Baujahr Laut Planunterlagen und Energieausweis: Vordergebäude ca. 1958
laut Angabe der Antragsgegnerin Vorder- und Rückgebäude ca. 1961
Umbau des bestehenden Rückgebäudes mit teilweisem Abbruch um 1988
Nutzungsänderung und Umbau des Rückgebäudes von 1990
Umbau und Nutzungsänderung des Rückgebäudes von 1995
Dachgeschossausbau im Vordergebäude und Lifteinbau um 1999
Anbau von Stahlbalkonen am Vorderhaus um 2007

Laut Angabe der Antragsgegnerin:
 Umbau von 2 Büros zu Wohnzwecken ca. 2011
 Die kleinere Einheit und die zwei Hauseingänge wurden ca. 2021 renoviert.
 Einbau einer neuen Hebepumpe ca. 2015
 Gartengestaltung; Pool beheizbar und Poolhaus ca. 2018
 Renovierung der großen Einheit vor Ort ca. 2024 (Parkett, Fußbodenheizung)

Stichtag 24.08.2025

Grund der Gutachtenerstellung

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.
 Hier: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Nutzung

Vor Ort werden die Büroeinheiten Nr. 12 und 13 laut Teilungserklärung zu Wohnzwecken genutzt. Der große Bereich der Bewertungseinheiten wird durch den Antragsteller genutzt, die kleinere Teilfläche ist vermietet. Laut Teilungserklärung ist Wohnen zulässig. Baurechtlich ist die Nutzung zum Wohnen im Rückgebäude nicht genehmigt.

Teilfläche im Erdgeschoss von Einheit Nr. 12: vermietet
 Nettokaltmiete: 1.100 €
 Mietzeit: Beginn am 03.07.2021 auf unbestimmte Zeit

Hausverwaltung im Gutachten anonymisiert

Wohngeld laut Auskunft der Hausverwaltung und Wirtschaftsplänen 2026:

Gewerbereinheit Nr. 12:	550,00 €/Monat
Gewerbereinheit Nr. 13:	265,00 €/Monat
Duplexparker Nr. 14:	46,00 €/Monat

Grundbuch

1. Grundbuch Schwabing, Amtsgericht München, Blatt 42121, Büro Nr. 12 mit Sondernutzungsrechten
2. Grundbuch Schwabing, Amtsgericht München, Blatt 42122, Büro Nr. 13 mit Sondernutzungsrechten
3. Grundbuch Schwabing, Amtsgericht München, Blatt 42123, Halbbanteil an Garage Nr. 14

Bauweise

Es liegen nur eingeschränkt genehmigte Planunterlagen vor.
 Angaben aus der Besichtigung vor Ort und ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen:
 Annahmen: Außenwände überwiegend Vollziegel, Nordseite Vollwärmeschutz von 2010, Innenwände Mauerwerk und Gipskarton, Decken laut Werkplan Holz, Wärme- und Schallschutz nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften, Haupttreppe: Tritt- und Setzstufen Granit, Edelstahlhandlauf, Fenster laut Angabe: Aluminium-Holz, Dachstuhl Holz mit Stehfalzdeckung, Fernwärme im Vorderhaus, teilweise Fußbodenheizung und Heizkörper, Kaminofen im Wohnraum, Galerieeinbau aus Holz im Dachgeschoss, Duplexgarage, Kellerräume: Boden Betonglattstrich, Wände u. Decke Anstrich

Innenausstattung

Böden	Granit, Fliesen, Parkett, Natursandstein usw.
Wände/Decke	überwiegend Anstrich, Fliesen
WC EG	Waschtisch, Hänge-WC
WC/DU EG	(Einliegerwohnung) Waschbecken, Hänge-WC, Dusche
Bad 1 OG	Badewanne, Hänge-WC, Waschtisch
Bad 2 OG	Badewanne, Doppelwaschbecken, Hänge-WC, Dusche, Sauna

Baulicher Zustand, nur überwiegende Hauptmerkmale**Hinweis**

Das Bewertungsobjekt konnte aufgrund der Grenzbebauung überwiegend nur von der Südseite aus begutachtet werden. Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsschäden vor.

- Zugang zum Sondernutzungsrecht: Eingangstüre aus Holz muss erneuert werden
Feuchtigkeit an der Nord- und Westwand im unteren Bereich, an der Ostseite konnte aufgrund von Möblierung oder Wandbelägen keine Feuchtigkeit festgestellt werden. Es handelt sich bei den Außenwänden um altes Gemäuer (Annahme: Schwabinger Ziegel). Es wurde laut Werkplan im Norden ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Laut Schnittdarstellung im Werkplan führt diese nicht bis zum Erdreich, sondern endet auf einer Mauer der Wilhelmschule. Ferner sind an den Innenseiten der Außenwände zum Teil Gipskartonplatten davorgestellt, so dass nicht gesagt werden kann, ob die Außenwände feucht sind.
- Laut Angabe der Antragsgegnerin sind keine Feuchtigkeitsschäden bekannt. Laut Antragsteller sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Sachverständige nicht für die Bewertung von Baumängel und Bauschäden öffentlich bestellt und vereidigt ist. Es handelt sich um ein eigenes Sachgebiet.
- Leichte Rissbildung an der Wand im Bereich der Saunatur im Obergeschoss (kein Werteeinfluss)
- Schiebefensterelement im Elternbad Obergeschoss ist defekt
- Wasserschaden in der Küche unter der Küchenzeile von ca. 2013, laut Angabe beim Ortstermin ist der Schaden behoben, ein neuer Parkett wurde verlegt, nur der Holzboden unter der Küchenzeile ist noch beschädigt
- Türen zu den beiden Kellerräumen im Vorderhaus fehlen (kein Werteeinfluss)

**Nutzflächen/Wohnraumähnliche Flächen,
Flächen wie die Nutzung vor Ort ist.**

Abweichend von der Teilungserklärung handelt es sich aufgrund der tatsächlichen Nutzung um wohnraumähnliche Flächen. Nachdem es keine Baugenehmigung für die Umnutzung gibt, werden die Flächen im Weiteren als Nutzflächen oder wohnraumähnliche Flächen bezeichnet. Die Pläne der Teilungserklärung stimmen nicht mit der Örtlichkeit überein. Bei der Lokalbaukommission liegt keine Baugenehmigung zum Umbau des Rückgebäudes zu Wohnzwecken vor. Die Nutzung der Dachterrasse ist baurechtlich nicht genehmigt und wird im Weiteren nicht berücksichtigt. Es wurden von der Antragsgegnerin Werkpläne und Bestandspläne mit geplantem Abbruch des Architekten von 2010 über den Umbau zur Verfügung gestellt. Aus diesen Plänen wurden die Flächenangaben ungeprüft entnommen. Laut Auskunft des Architekten ist aufgrund der Bestandsbebauung kein Putzabzug vorzunehmen.

Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

Haupteinheit Erdgeschoss und Obergeschoss mit Galerie:	rd. 207 m ²
Einliegerwohnung Erdgeschoss:	rd. 57 m ²
Gesamtfläche:	rd. 264 m ²

Nutzfläche Keller ca. aus den Plänen gemessen. Die Pläne sind überwiegend nicht bemaßt. Eine Haftung wird deshalb ausgeschlossen.

Keller Einheit Nr. 12 im Plan blau	ca. 19,60 m ²
Keller Einheit Nr. 13 im Plan gelb	ca. 9,50 m ²

Gesamtbeurteilung:

Nach Vorgabe des Gerichts wird im Weiteren aufgrund der speziellen Beschaffenheit und Nutzung der Objekte vorerst der Gesamtverkehrswert der Einheiten Nr. 12 und 13 ermittelt. Einheit Nr. 14 wird gesondert ausgewiesen.

Laut Beschluss des Gerichts vom 12.12.2024, Teilungserklärung und Grundbuchstand handelt es sich um

1. 128/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Nr. 368/7 der Gemarkung Schwabing, verbunden mit dem Sondereigentum an Büro Nr. 12 mit Sondernutzungsrechten an dem blau gekennzeichneten Keller und an der grün gekennzeichneten Grundstücksfläche.
2. 77/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Nr. 368/7 der Gemarkung Schwabing, verbunden mit dem Sondereigentum an Büro Nr. 13 mit Sondernutzungsrechten an dem gelb gekennzeichneten Keller und an der orange gekennzeichneten Grundstücksfläche
3. Halbbanteil am 20/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Nr. 368/7 der Gemarkung Schwabing, verbunden mit dem Sondereigentum an Garage Nr. 14

Die Grundstücksteilung ist nicht real, es bestehen Miteigentumsanteile an Flurstück Nr. 368/7, Kaiserstraße 30 in Schwabing.

Es handelt sich um das Rückgebäude unter der Anschrift Kaiserstraße 30, welches 2011 als eine Einheit zu Wohnzwecken umgebaut wurde und den Halbbanteil an einer Garage (Duplexparker), Sondernutzungsrechtsflächen an zwei Gartenflächen und zwei Kellerräumen im Vorderhaus. Laut Teilungserklärung handelt es sich um 2 Büros mit Sondernutzungsrechten an Grundstücksflächen und Kellerräumen sowie einem Halbbanteil an einer Garage mit Duplexparker. Aufgrund der dreiseitigen Grenzbebauung ist das Gebäude nur von der Südseite aus zugänglich. Die Belichtung erfolgt über den Innenhof. Nur im Norden wurde über der Ankleide im Obergeschoss eine Galerie mit dreiseitig verglaster Dachgaube eingebaut. Eine baurechtlich genehmigte Eingabepanung für die die gesamten Umbaumaßnahmen und Nutzungsänerung liegt nicht vor. Laut Teilungserklärung können die Einheiten auch zu Wohnzwecken genutzt werden.

Das ursprüngliche Baujahr des Rückgebäudes (ehemaliges Gewerbeobjekt) ist nicht bekannt. 2011 wurde das Objekt zu Wohnzwecken umgebaut und hochwertig modernisiert. Die Aufteilung vor Ort entspricht in überwiegenden Bereichen nicht mehr der Teilungserklärung. Eine Teilfläche der ursprünglichen Einheit Nr. 12 im Erdgeschoss ist als Wohnung mit eigenem Zugang vermietet. Zwischen der dreiseitigen Bebauung befinden sich die beiden Sondernutzungsrechtsflächen Garten mit einem beheizbaren Außenpool. Die nördliche Teilfläche des östlichen Gebäuderiegels wird vor Ort als als Dachterrasse genutzt werden. Eine Baugenehmigung liegt für diese Nutzung nicht vor. Aufgrund der Grenzbebauung und Brandschutzanforderungen, müsste dies baurechtlich geklärt werden. In der Wertermittlung hat diese Nutzung im Weiteren deshalb keinen geschätzten Werteeinfluss.

Weiterer Bewertungsgegenstand ist der Halbbanteil an einer Garage (oberer Duplexparker mit Abstellfläche rechts in der Garage). Die beiden als Sondernutzungsrechte zugeordneten Kellerräume befinden sich im Vorderhaus. Einen direkten Zugang zu den Kellerräumen von den Bewertungseinheiten gibt es nicht.

Das Rückgebäude hängt versorgungstechnisch überwiegend mit dem Vordergebäude zusammen (ua. Ver- und Entsorgungsleitungen, Heizung). Die Grundrissaufteilung vor Ort als Gesamtobjekt ist funktionell und großzügig. Die Belichtung ist ausreichend, die Austattung hochwertig.

Das Rückgebäude ist eine ein- bis zweigeschossiges Bebauung und befindet sich im Norden des Bewertungsgrundstücks mit dreiseitiger Grenzbebauung. Durch das 5-geschossige Vordergebäude kann die Belichtung zeitweise nicht optimal sein. Das Bewertungsobjekt ist u.a. auch durch die im Norden des Vorderhauses angebrachten Balkone einsehbar. Es gibt nur einen Stellplatz als Duplexparker. Die sonstigen öffentlichen Parkmöglichkeiten in der Umgebung sind sehr eingeschränkt. Angrenzend an das Bewertungsobjekt befinden sich eine Grundschule und Realschule sowie Gastronomiebetriebe. Zeitweise Lärmmissionen können nicht ausgeschlossen werden.

Unter dem Punkt § 12 Wirtschaftliche selbstständige Einheiten laut Teilungserklärung: Das Raumeigentum Nr. 1-11 (= Vorderhaus) und das Raumeigentum Nr. 12-14 (= Hinterhaus) sind jeweils als wirtschaftlich selbstständige Einheiten anzusehen und behandeln. Wohngeld und Rücklagen zur Instandsetzung sind insoweit zu bilden, als solche für das Gemeinschaftseigentum erforderlich sind. Die Trennung gilt nicht für Gemeinschaftseigentum im wirtschaftlichen Sinne, also nicht für die gemeinschaftliche Heizungsanlage und deren Betrieb, der gemeinschaftlich genutzten Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie der nicht den Sondernutzungsrechten unterliegenden Grundstücksflächen.

Aufgrund der nicht realen Aufteilung des Grundstücks sind auch Wohngeldzahlungen für die Bewertungseinheiten zu tragen.

Die Nutzung als Wohnraum ist nach aktuellem Stand der Teilungserklärung zulässig, aber aufgrund der fehlenden und ungeklärten baugenehmigungsrechtlichen Situation kann für die aktuelle Nutzung keine Gewährleistung für die Zukunft erfolgen.

Der ausführliche Beschrieb, wie die Aufteilung laut Teilungserklärung ist, kann aus dem Gutachten entnommen werden. Bei der Verkehrswertschätzung der Einheiten Nr. 12 und 13 als Gesamtverkehrswert wurde zusätzlich zu einem Werteinfluss für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungstau ein pauschal geschätzter Sicherheitsabschlag für ggf. Rückbauten und Größenabweichungen vorgenommen.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen, könnte aber aufgrund der besonderen Gegebenheiten einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.



Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

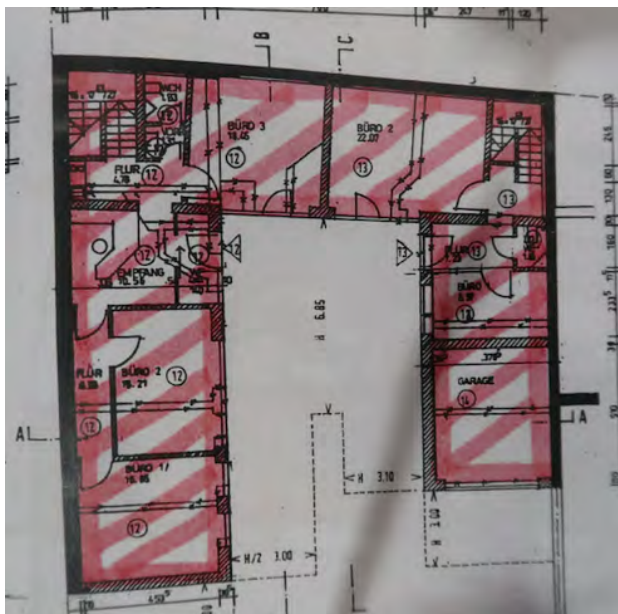
Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Haftungsausschluss: Vorgenannte Informationen stellen einen Auszug und eine Zusammenfassung dar und können das Objekt nur unvollständig beschreiben. Nähere Informationen sind aus dem Gutachten beim Zwangsversteigerungsgericht zu entnehmen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.

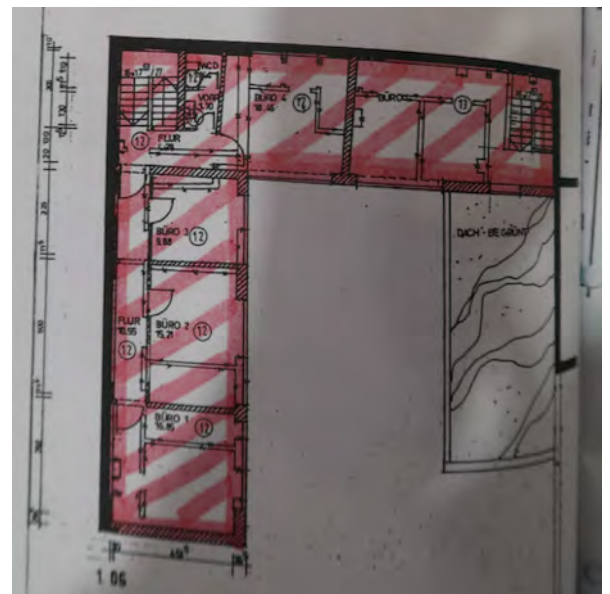
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE



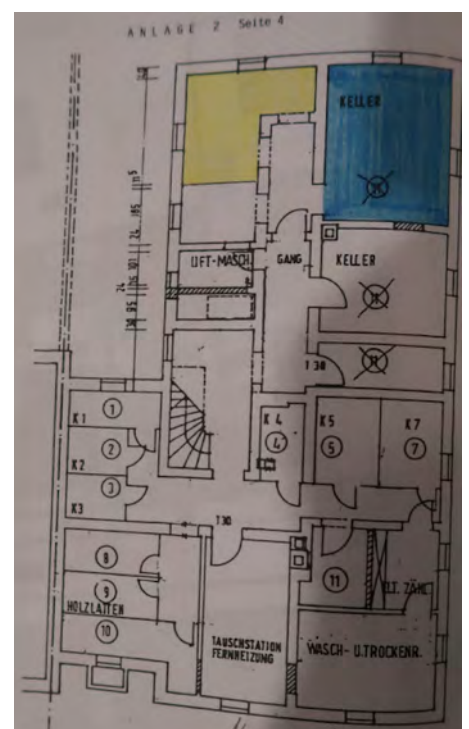
Aufteilung laut Teilungserklärung (weitere Pläne siehe Gutachten):



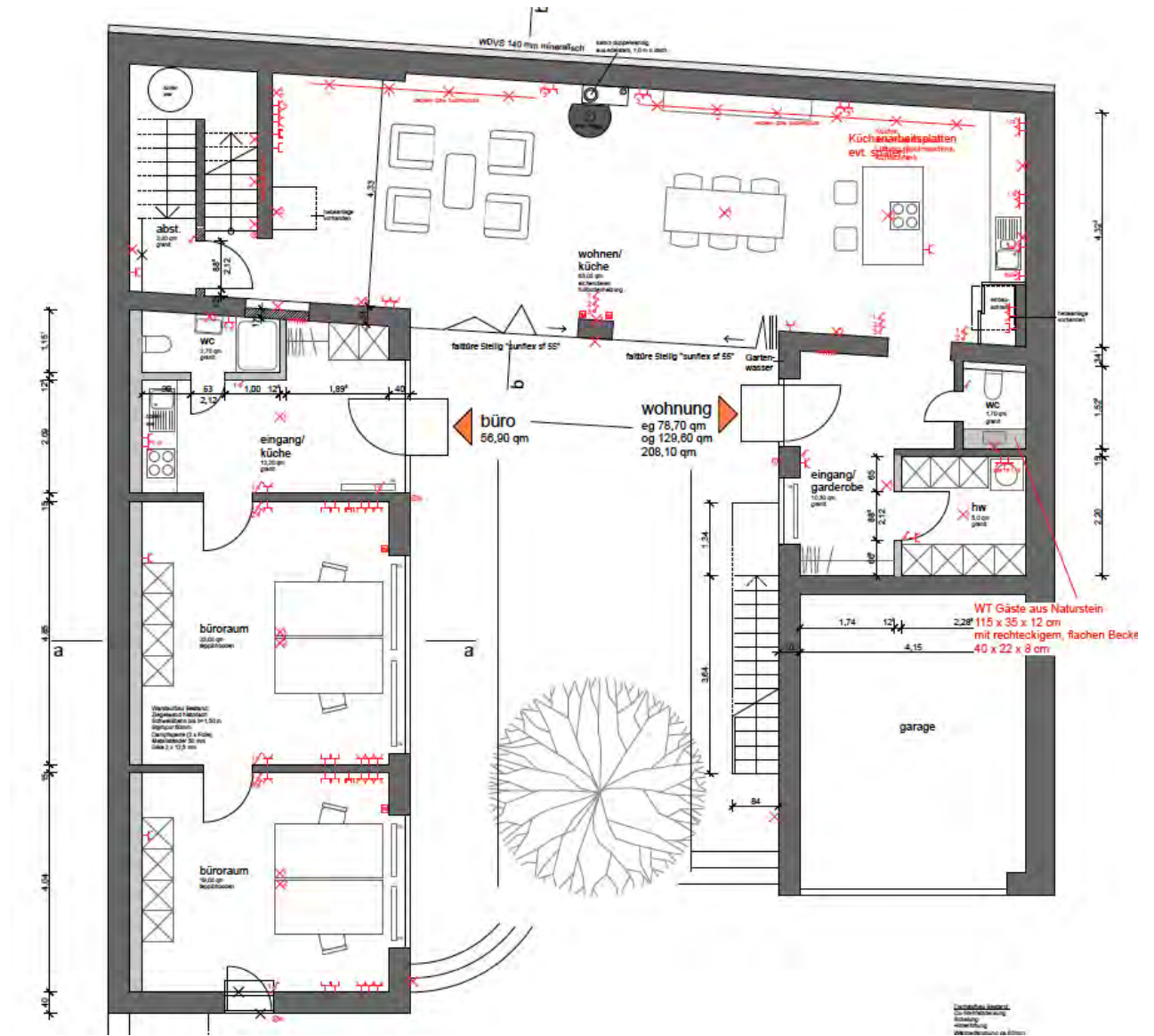
Erdgeschoss Einheiten 12, 13 und 14
Obergeschoss Einheiten 12 und 13



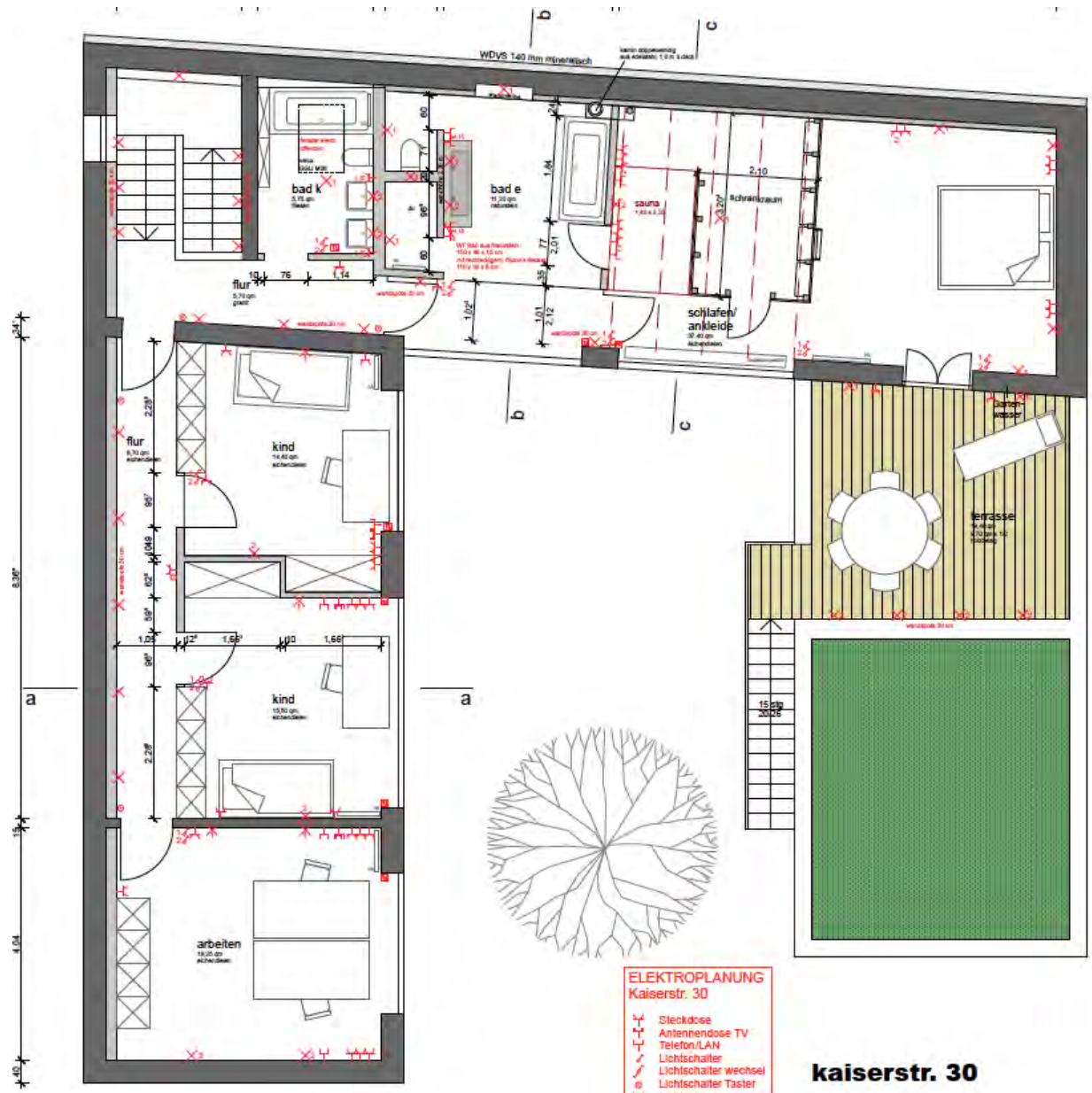
Sondernutzungsrechtsflächen Garten und Kellerräume



Pläne von der Antragsgegnerin zur Verfügung gestellt = Aufteilung vor Ort

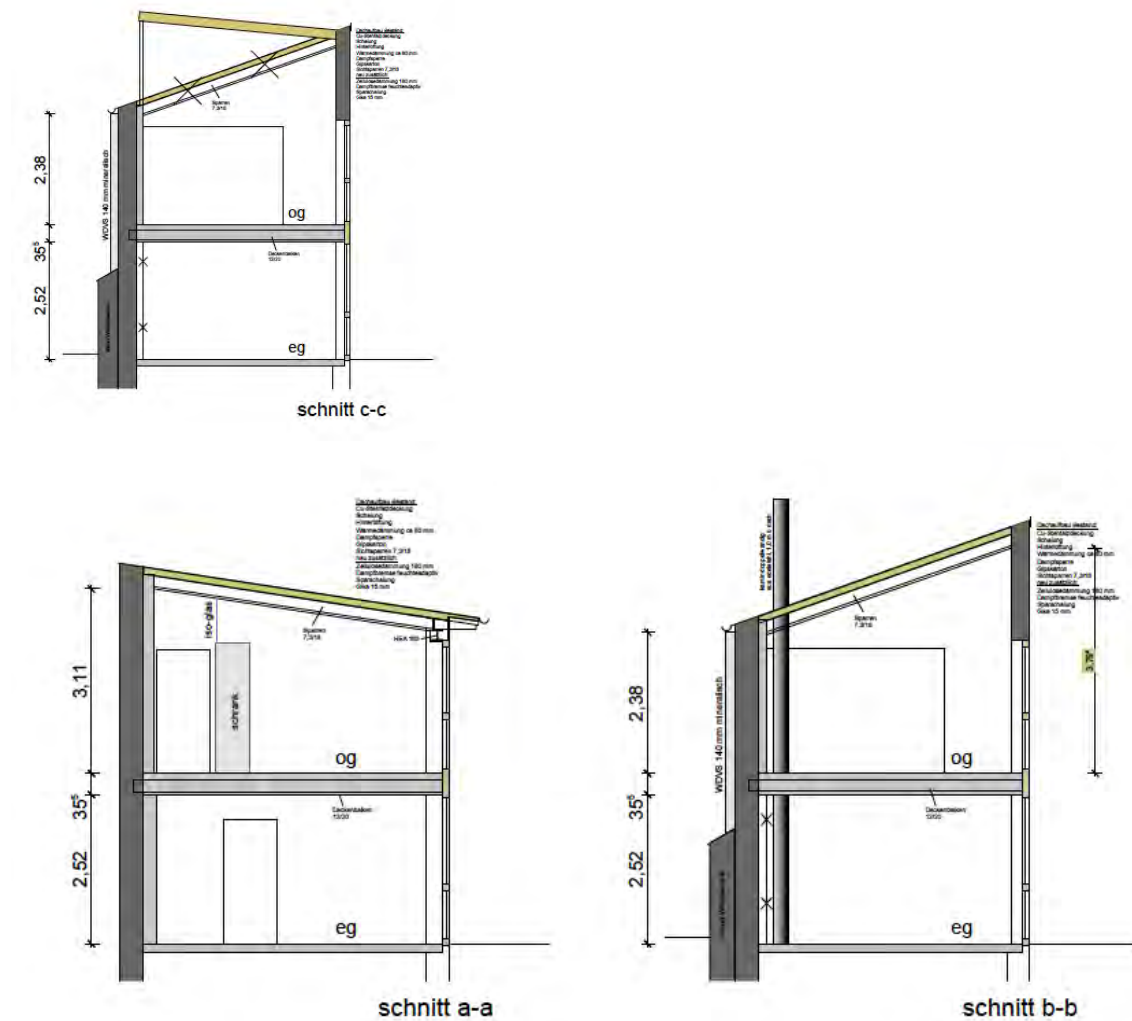


Erdgeschoss



Obergeschoss

Von der Galerie liegt kein Plan vor.



Beim Innenhof der Bewertungseinheiten handelt es sich um die Sondernutzungsrechtsflächen der Einheiten Nr. 12 und 13 laut Teilungserklärung: Gesamtfläche ca. 76 m².

Grün: Grundstücksfläche zu Einheit Nr. 12 laut TE

Orange: Grundstücksfläche zu Einheit Nr. 13 laut TE



Vor Ort sind die beiden Einheiten ein gemeinsamer Innenhof.

Laut Angabe der Antragsgegnerin: Pool Pico 450 GFK Fertigbecken, inkl. Wärmepumpe und Filteranlage

Größe ca. 4,50 m * 2,50 m, Farbe Diamantgrau

Fotos vom 10.04.25 und 24.08.25 (Tage der Ortsbesichtigungen).
Laut Vorgabe des Antragstellers dürfen innen keine Fotos eingestellt werden!



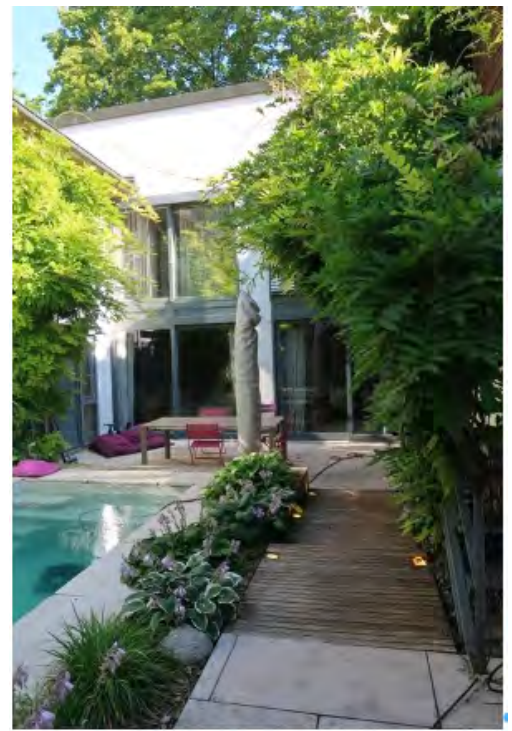
Rückgebäude Kaiserstraße 30 Süden



→ Bewertungsobjekt: Rückgebäude Kaiserstr. 30, Teileigentümer Nr. 12, 13 und 14



→ Blick in Richtung Vordergebäude



Süden → → → → → →