



**Objektbeschreibung:**



**1. 2-Zimmer-Wohnung**

**2. Gargenstellplatz**

**Verkehrswerte** (Lastenfrei)

- |  |                  |
|--|------------------|
| <b>1. Wohnung Nr. 30, Engadiner Straße 16, 81475 München</b>           | <b>330.000 €</b> |
| <b>2. Garagenstellplatz auf Flst. Nr. 569/2, Gemarkung Forstenried</b> | <b>21.000 €</b>  |

**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden.**

**Lage** Gemarkung Forstenried, Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln (Fürstenried West).

1. Flurstück Nr. 569, Engadiner Straße 16, 81475 München
2. Flurstück Nr. 569/2, Engadiner Str. 4, 6, 8, 10, 81475 München

**Bebauung** Flurstück Nr. 569: Geschosswohnungsbau und zwei Parkgaragen  
Flurstück Nr. 569/2: Geschosswohnungsbau und Parkgarage

**Baujahr** Laut Planunterlagen ca. 1962.

Angaben der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss:  
Fenstererneuerung Küche und Schlafraum ca. 2010  
Parkettboden im Wohnraum und Schlafraum von ca. 2010  
Garagensanierung ca. 2020

**Stichtag** 25.10.2023

**Grund der Gutachtenerstellung**

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

**Nutzung**

Die Wohnung und der Garagenplatz sind vermietet.

Wohnung Nr. 30: Monatliche Miete laut Angabe der Antragsgegnerin: 765,60 € (mit Nebenkosten, ohne Strom). Mietvertrag wurde keiner vorgelegt.

Garagenplatz Nr. 219: Garagenmiete laut Angabe: 50 €/Monat, Mietvertrag wurde keiner vorgelegt.

**Hausverwaltung**

Im Gutachten anonymisiert.

Monatliches Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2023: 230 €/Monat

Wohngeld laut Auskunft der Antragsgegnerin und Wirtschaftsplan 2023: 33 € Garage

**Grundbuch****1. Amtsgericht München von Forstenried, Blatt 7490**

1	2,214 /1000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Forstenried 569	Engadiner Str. 12,14,16,18,20,22,24,26, 28,30,32, Wohngebäude, Parkhäuser, Neben- gebäude, Hofraum	2	29 63
		verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 30		

**2. Amtsgericht München von Forstenried, Blatt 8103**

1	0,732/1000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Forstenried 569/2	Engadiner Straße 4,6,8,10, Wohngebäude, Parkhaus, Hofraum Gebäude- und Freifläche (VNNr. 1693)	-	75 68
		verbunden mit dem Sondereigentum an Garage Nr. 219		

**Bauweise**

Die Baubeschreibung stützt sich auf die Besichtigung vor Ort und ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person (nur überwiegende Hauptmerkmale).

**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden.**

Annahmen: Keller Beton, Außenwände Mauerwerk mit Putz und Anstrich oder Beton. Innenwände Beton, Mauerwerk oder Gipskarton. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Fenster Kunststoff, Flachdach, Fernwärme

Wohnung Nr. 30: 1. Obergeschoss, 2-Zimmer-Wohnung laut Plan

Aufteilung laut Plan: Wohnen, Flur mit Abstellnische, Bad, Küche, Schlafen, Loggia

**Ausstattung**

Angaben der Antragsgegnerin:

Küchenzeile von ca. 1995. Austausch Herd und Kühlschrank ca. 2012.

Fensteraustausch Schlafen, Küche ca. 2010

Böden: Schlafen und Wohnen Parkett ca. 2010

Nachdem die Einheit nicht besichtigt werden konnte, kann zum Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs keine Angabe gemacht werden.

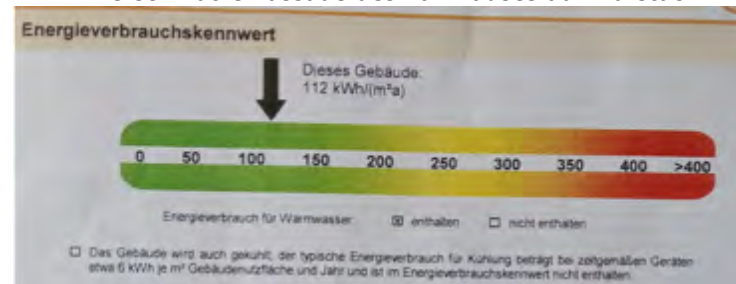
Garagengebäude: Annahmen: Massivbau überwiegend Stahlbeton, Decken Stahlbeton, laut Bauunterlagen Flachdach mit Kiesschüttung. Rampe mit Betonsteinen gepflastert, Ampelregelung, Tor und Fenster sowie Lüftungsgitter Annahme: Metall o.ä.

### Baulicher Zustand

Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden.

- Fassadenverschmutzungen am Mehrfamilienhaus Engadiner Str. 16
- Die Aufzugsanlagen sollen laut Eigentümerversammlungsprotokoll teilmodernisiert werden
- Verschmutzte Fassade des Parkhauses auf Flurstück Nr. 569/2



### Wohnfläche

Wohnfläche aus der Teilungserklärung und Eingabeplanung entnommen und ergänzt: Laut Angabe der Teilungserklärung handelt es sich um 56,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Loggia wurde Annahme: mit 4,72 m<sup>2</sup> voll in die Wohnfläche eingerechnet. Im Wirtschaftsplan steht keine Wohnfläche, hier wird nach Miteigentumsanteilen abgerechnet. Es wurden mehrere Berechnungsvarianten der Wohnflächenermittlung durchgeführt, aber kein Ergebnis ergab 56,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Gutachterausschuss München rechnet in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) Balkone und Loggien usw. mit der Hälfte der Grundflächen ein. Dahingehend wurde die Fläche aus der Teilungserklärung korrigiert. Nach § 4 der Wohnflächenverordnung werden die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte angerechnet.

Nachdem die Wohnung nicht besichtigt werden konnte und somit auch keine Aussage über die Materialien der Wohnungstrennwände getroffen werden kann, wird kein Putzabschlag vorgenommen, die Loggia zur Hälfte angerechnet. Eine Haftung kann mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht übernommen werden. Ein Aufmaß war mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht möglich. Die Eingabepläne sind nicht vollständig bemaßt deshalb wurden die Flächenentnahmen der Raumgrößen aus den Plänen der Teilungserklärung entnommen.

#### Wohnung Nr. 30, 1. OG

Flur	5,58 m <sup>2</sup>
Abstellfläche	0,89 m <sup>2</sup>
Küche	9,42 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,07 m <sup>2</sup>
Bad	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,20 m <sup>2</sup>
	52,40 m <sup>2</sup>

	52,40 m <sup>2</sup>
Loggia /2	2,36 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	54,76 m <sup>2</sup>
rd.	55 m <sup>2</sup>

#### Nutzungsfläche ca.

Kellerraum	2,60 m <sup>2</sup>
------------	---------------------

Stellplatz Nr. 219

ca. 11,50 m<sup>2</sup>

**Gesamtbewertung:**

Flurstück Nr. 569: Auf der Bewertungsfläche stehen mehrere aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser. Im Objekt Engadiner Straße 16 befinden sich 45 Wohneinheiten.

Die zu bewertende Wohnung ist laut Planunterlagen eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum, laut Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichnet. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Engadiner Straße 16 und ist nach Nordwesten, Südwesten und Südosten hin orientiert. Die Wohnung hat eine Loggia. Ein Aufzug ist laut Planunterlagen im Gebäude vorhanden.

Die Belichtung ist Annahme: ausreichend, die Ausstattung wird als mittel angenommen. Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell.

Die umgebende Infrastruktur (öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen usw.) ist als positiv zu werten.

Bei bestimmten Windverhältnissen sind Immissionen durch Verkehrslärm durch die nahe gelegene Autobahn A 95 nicht auszuschließen. Ferner ist Verkehrslärm durch die im Süden verlaufende Neurieder Straße (St 2344) vorhanden.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Flurstück Nr. 569/2 Es handelt sich u. a. um eine oberirdische Parkgarage. Die Parkgarage hat 2 Ebenen. Bewertungsgegenstand ist Stellplatz Nr. 219 auf der unteren Ebene. In der Parkgarage befinden sich laut Planunterlagen insgesamt 48 Stellplätze (24 Stück jeweils auf der oberen und unteren Ebene).

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit für die Wohnung und den Garagenplatz als durchschnittlich angesehen.

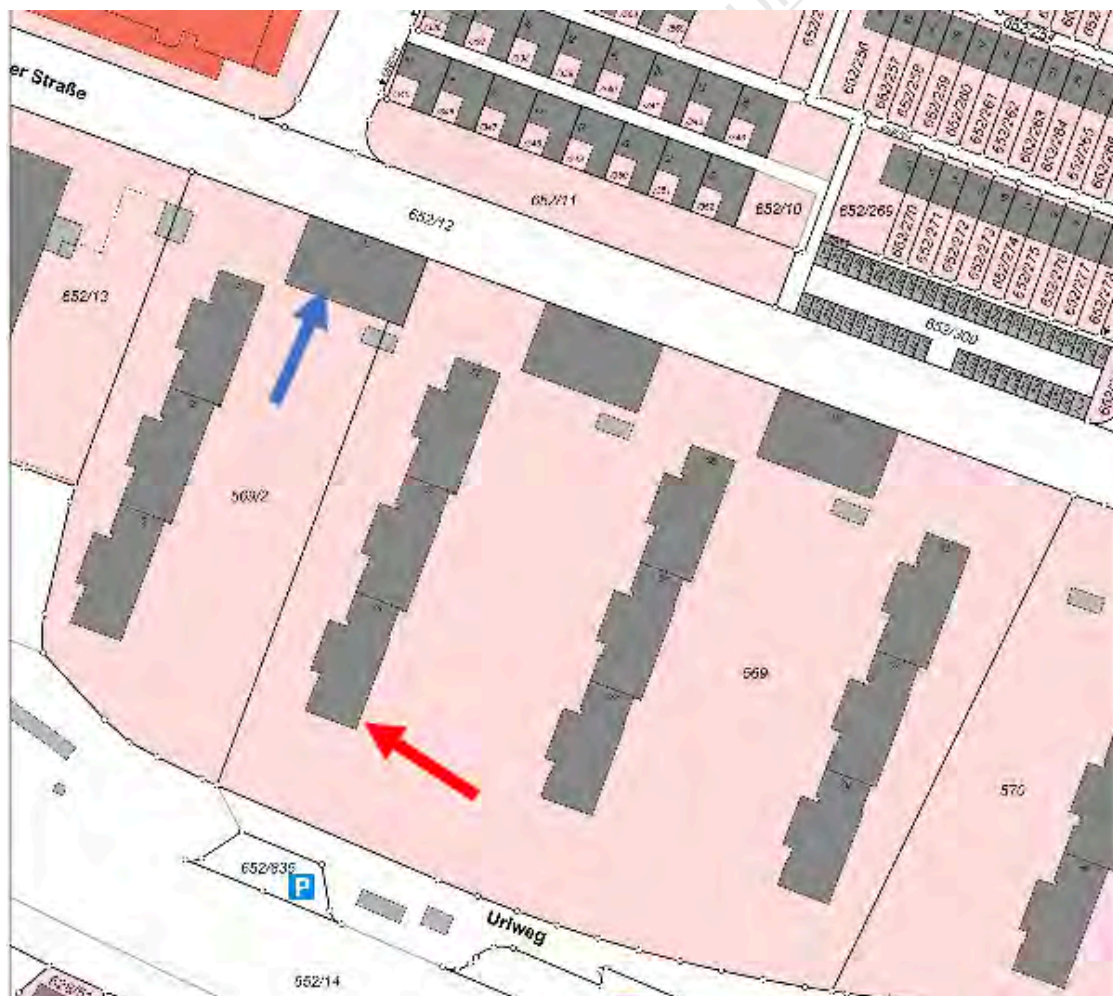
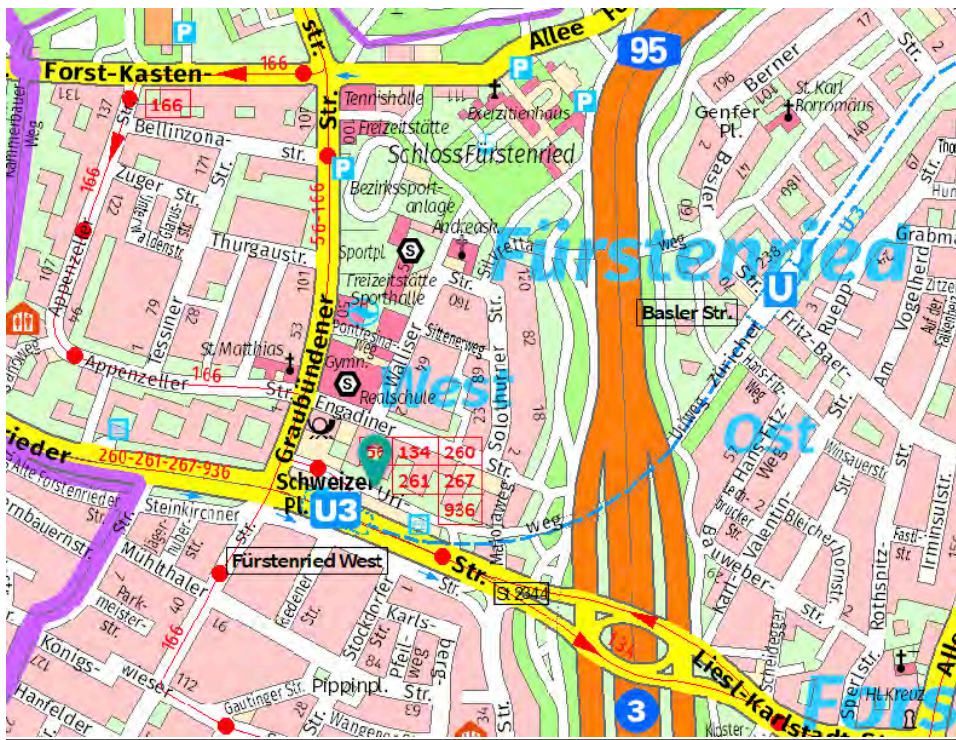
**Hinweis zum Verkehrswert:**

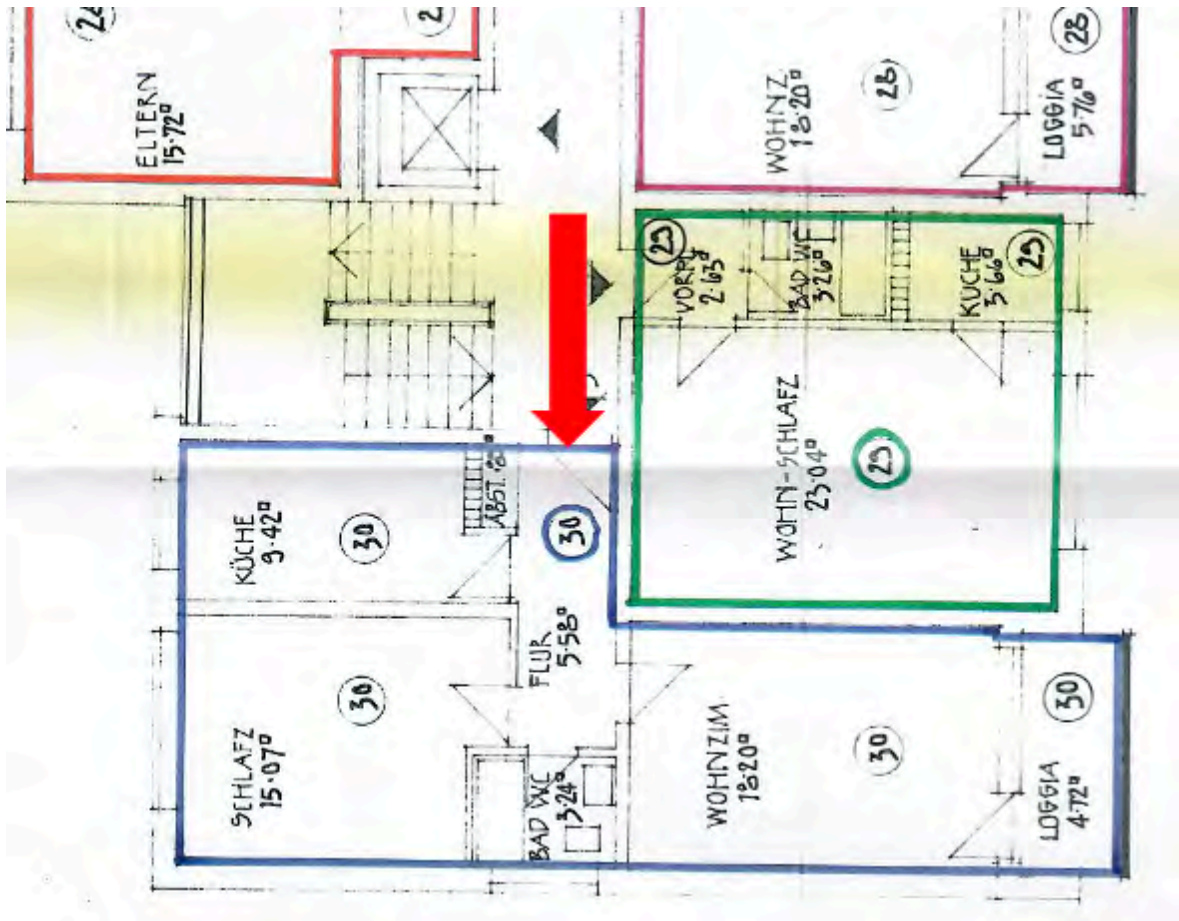
Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

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

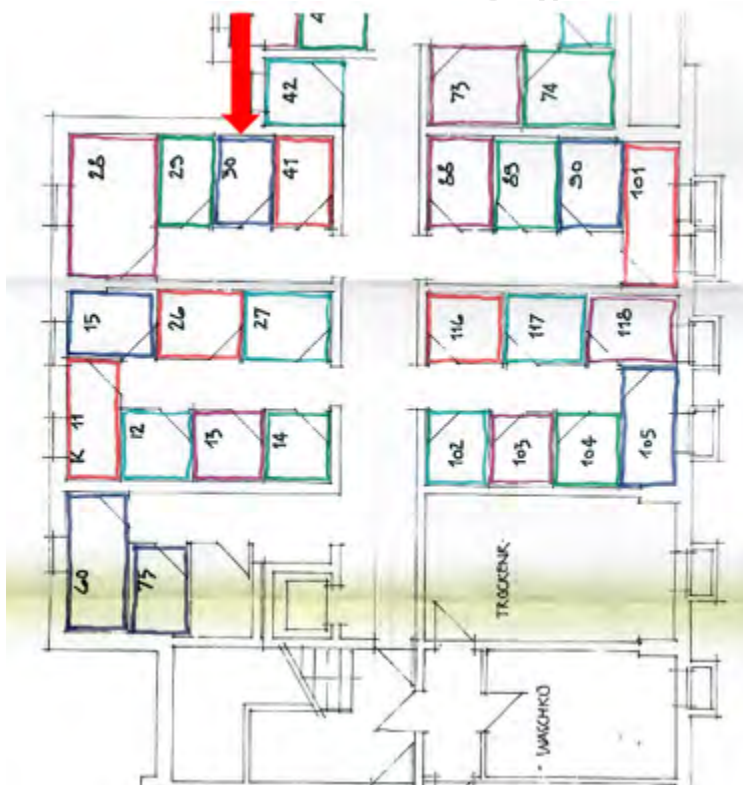
**Haftungsausschluss:** Vorgenannte Informationen stellen einen Auszug und eine Zusammenfassung dar und können das Objekt nur unvollständig beschreiben. Nähere Informationen sind aus dem Gutachten beim Zwangsversteigerungsgericht zu entnehmen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.

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



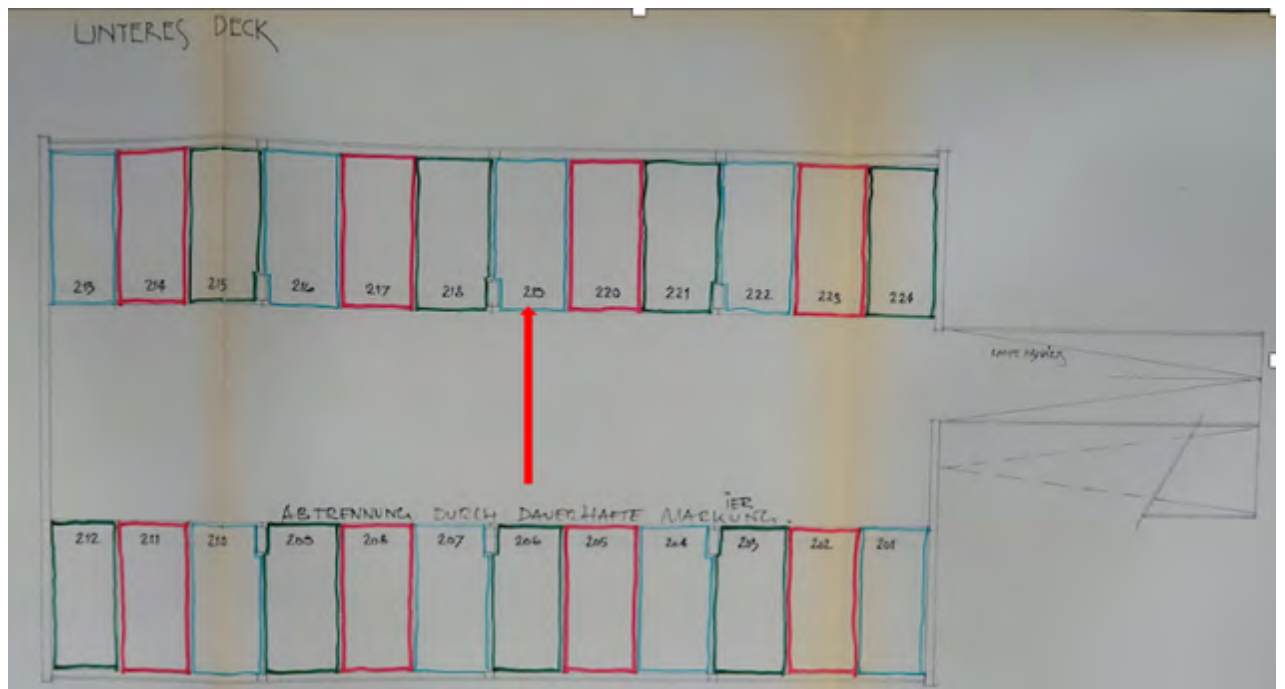


Wohnung Nr. 30, 1. Obergeschoss



Kellerraum Nr. 30

Unteres Deck, Stellplatz Nr. 219



◆ Nordwesten/Südwesten



Nordwesten/Südwesten

Südwesten/Südosten







→ Südosten



• Parkhaus auf Flurstück Nr. 569/2 Südwesten/Südosten



• Zufahrtbereich Nordwesten