

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1510 K 144/22**

MARGIT APITZSCH

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



Objektbeschreibung:

2-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz

Verkehrswerte (Lastenfrei)

Wohnung Nr. 12, Scharnhorststraße 50 in 80992 München	325.000 €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 34, Scharnhorststraße 50 in 80992 München	20.000 €

Lage Gemarkung Moosach, Stadtbezirk 10 Moosach,
Flurstück Nr. 909/26, Scharnhorststraße 50 in 80992 München

Bebauung Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Baujahr Laut Planunterlagen: ca. 1966
Tiefgaragenzufahrtsüberdachung ca. 1986
Aufteilung nach WEG ca. 1988
Ölheizung ca. 2011 (laut Energieausweis u. Auskunft der Hausverwaltung)
Laut Beschlussprotokoll 2023: Fassadendämmung (außer der Südfassade) 2018

Stichtag 04.12.2023

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.

Nutzung leerstehend

Hausverwaltung

im Gutachten anonymisiert
Laut Auskunft der Hausverwaltung:
monatliches Wohngeld Wohnung mit Keller Nr. 12 289 €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 34 8 €

Grundbuch Grundbuch von Moosach, Amtsgericht München, Blatt 15306
 lfd. Nr. 1 478,11/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
 Flst. Nr. 909/26 Scharnhorststraße 50
 Gebäude- u. Freifläche zu 937 m²
 verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Kellerabteil Nr. 12.

Grundbuch von Moosach, Amtsgericht München, Blatt 15328
 lfd. Nr. 1 5,00/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
 Flst. Nr. 909/26 Scharnhorststraße 50
 Gebäude- u. Freifläche zu 937 m²
 verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenabstellplatz Nr. 34.

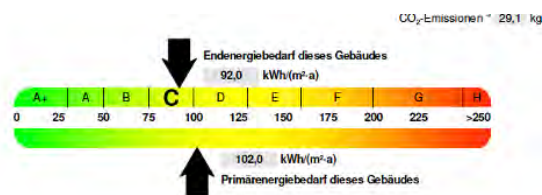
Bauweise Annahmen: Keller Beton, Außenwände Mauerwerk, Vollwärmeschutz (außer Südfassade) mit Putz und Anstrich. Innenwände, Mauerwerk oder Gipskarton. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Fenster Kunststoff, Dachstuhl Holz mit Pfannendeckung (war mit Schnee bedeckt), Ölzentralheizung, Wohnung Nr. 12: Heizkörper, Tiefgarage aus Stahlbeton, Überdachung der Tiefgaragenabfahrt mit Stahl/Trapezblechkonstruktion.

Wohnung Nr. 12: 2. Obergeschoss, 2-Zimmer-Wohnung
 Aufteilung vor Ort: Diele, Bad, Schlafen, Kochen, Wohnen, Balkon

Ausstattung Böden: Fliesen, Holz, PVC
 Wände und Decke: Putz und Anstrich
 Bad: Dusche, WC, Waschbecken
 Vermeintliches Zubehör: Kücheneinrichtung und Garderobenmöbel sind aufgrund des Alters als wertlos einzustufen.

Baulicher Zustand Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

- Wohnung Nr. 12:
- Wände und Decken müssen teilweise gestrichen werden
- Alte Sicherungen im Flur von Wohnung Nr. 12
- Rollladenhalterung im Schlafraum ist beschädigt
- Treppenhaus mit massivem Riss zur Tiefgarage
- Verschmutzungen und Feuchtigkeitsschäden an der Außenwand der Kelleraußentreppe



Wohnfläche Wohnfläche laut Teilungserklärung und Eingabeplanung ungeprüft entnommen:

Wohnfläche Wohnung Nr. 12: rd. 48 m²

Nutzungsfläche Keller Nr. 12

Aus dem Plan der TE gemessen: ca. 2,20 m²
 Vor Ort wird Keller Nr. 7 laut TE genutzt.

Nutzungsfläche Tiefgaragenstellplatz Nr. 34

Aus dem Plan der TE gemessen: ca. 12,30 m².

Vor Ort ist die Abtrennung am Boden zugunsten Stellplatz Nr. 34 um ca. 30 cm in Richtung Stellplatz Nr. 33 verschoben.

Gesamtbewertung:

Auf dem zu bewertenden Flurstück steht ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage. Laut Bescheinigung der Aufteilungserklärung befinden sich in dem Gebäude 20 Wohnungen und 39 Tiefgaragenstellplätze. Das Wohngebäude hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und 3 Obergeschosse mit nicht ausgebautem Satteldach.

Bewertungsgegenstand ist Wohnung Nr. 12 mit Kellerabteil Nr. 12 sowie der Tiefgaragenstellplatz Nr. 34.

Wohnung Nr. 12 ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, befindet sich im 2. Obergeschoss und ist nach Süden hin orientiert. In dem Mehrfamilienhaus gibt es keinen Aufzug. Die Grundrissaufteilung ist funktionell, die Ausstattung überwiegend mittel.

Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich im Westen des Mehrfamilienhauses.

Der Keller ist vor Ort vertauscht. Von der Einheit Nr. 12 wird Keller Nr. 7 laut TE genutzt.

Es handelt sich um die durchschnittliche Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses. Aufgrund der Lage an der Hanauer Straße sind Immissionen durch Verkehrslärm vorhanden.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen.

**Hinweis zum Verkehrswert:**

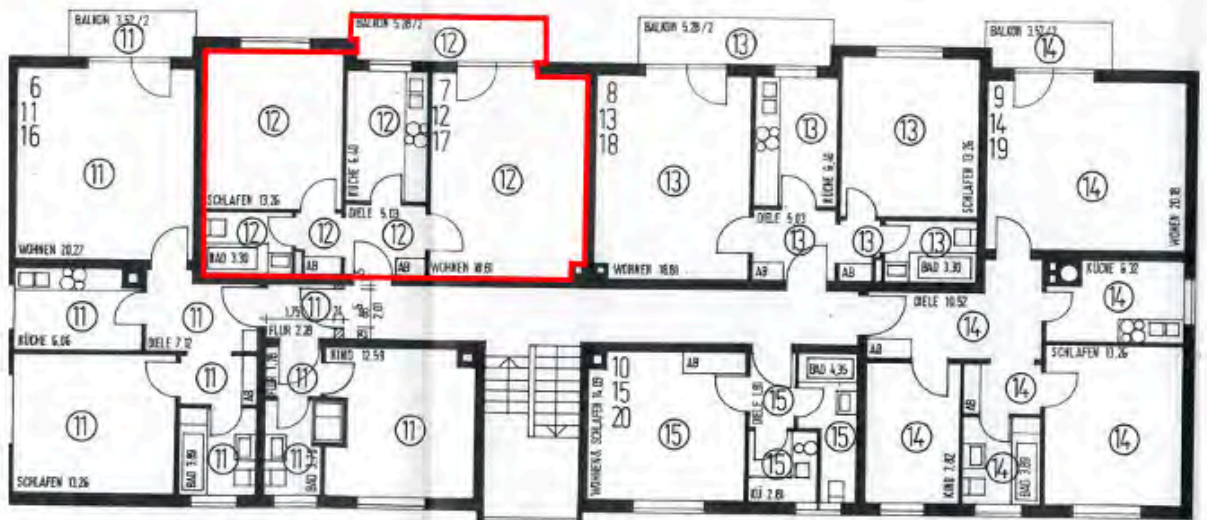
Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

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.



Planunterlagen aus den Aufteilungsplänen:

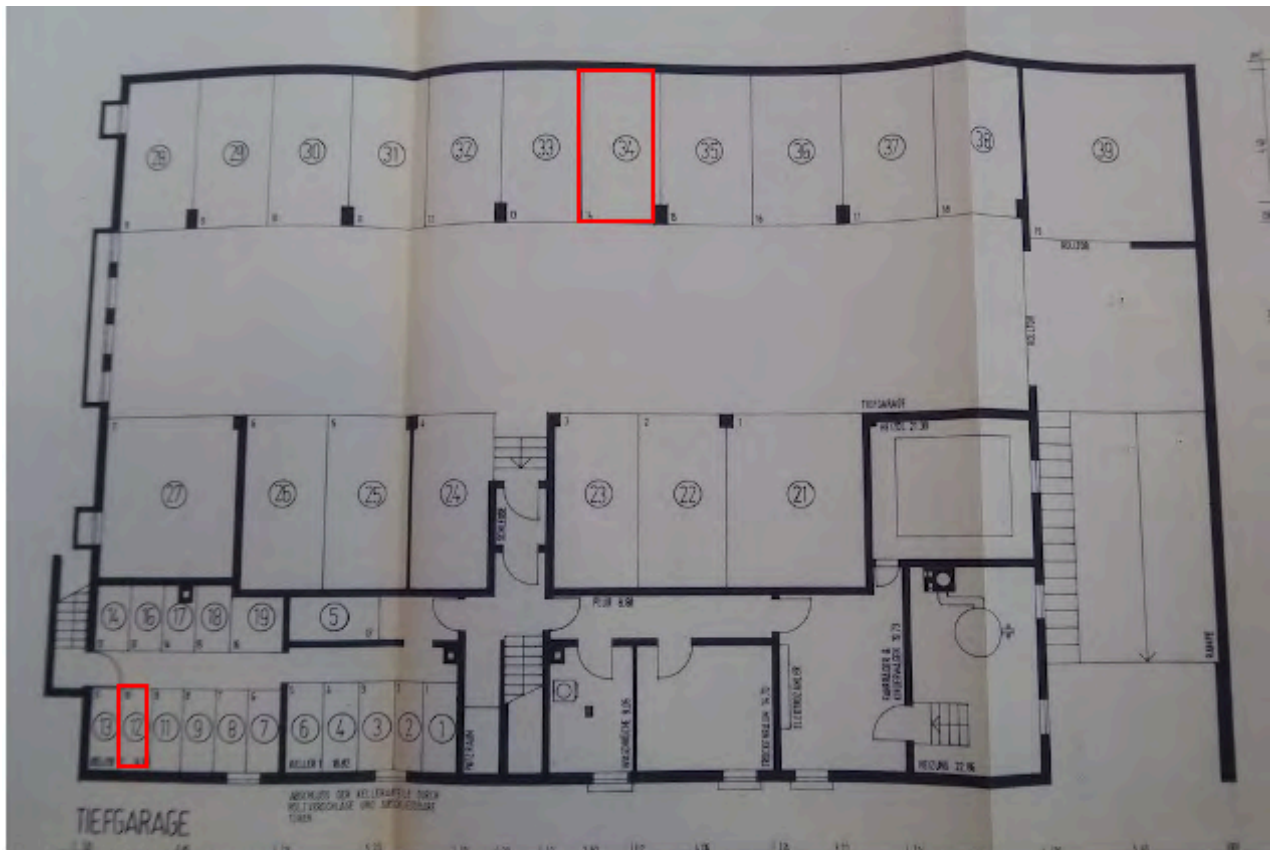


OBERGESCHOSS



2. Obergeschoss





Keller und Tiefgarage



→ Nordosten





→ Norden



Keller Nr. 12 laut
Teilungserklärung



→ Tiefgaragenstellplatz Nr. 34