

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1510 K 318/22**

MARGIT APITZSCH

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



**Objektbeschreibung:
Doppelhaushälfte mit Garage**



Verkehrswert (Lastenfrei)

Doppelhaushälfte mit Garage, Bauweberstraße 25a in 81476 München 1.493.000,- €

Hinweis: Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss keine Fotos von innen und dem Garten erstellt werden. Der Gartenseite des Wohnhauses und der Garage sowie der Garten und die Garage konnten nicht besichtigt werden.

Lage Gemarkung Forstenried, Bauweberstraße 25a in 81476 München, Flurstück Nr. 578/46, Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln.

Bebauung Doppelhaushälfte mit Garage

Baujahr Laut Angabe vor Ort ca. 1997

Stichtag 08.08.2023

Nutzung Vermietet, es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Grund der Gutachtenerstellung

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

Grundbuch Amtsgericht München von Forstenried, Blatt 13092
lfd. Nr. 1 Flst. Nr. 578/46 Bauweberstraße 25a
Gebäude- und Freifläche zu 400 m²

Bauweise Die Baubeschreibung stützt sich auf die Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung (nur überwiegende Hauptmerkmale).
Annahme: Keller Stahlbeton, Außenwände Mauerwerk mit Wärmedämmputz. Innenwände Annahme: Mauerwerk. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Fenster Kunststoff, Rollläden wo techn. möglich, Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag. Gasheizung mit Heizkörper, lackierte Innentüren.

Lichte Höhe Messung vor Ort überschlägig:
Kellergeschoss ca. 2,42 m, Erdgeschoss ca. 2,40 m, Obergeschoss ca. 2,41 m,
Dachgeschoss ca. 2,38 m

Aufteilung vor Ort:

Kellergeschoss	Heizung, Flur, Waschraum, Abstellraum, Hobbyraum
Erdgeschoss	Windfang/Flur, Küche, WC, Wohnen, Terrasse
Obergeschoss	Flur, Bad, Schlafen, Ankleide, Abstellraum, Schlafen, Balkon
Dachgeschoss	Schlafen, Flur, Bad, Schlafen, Abstellraum

Ausstattung

Bodenbeläge	Fliesen, Teppich, Naturstein, Holz
Wandbeläge	Putz und Anstrich, Fliesen
Decken	Putz und Anstrich
Bad OG	2 Waschbecken mit Einhebelmischbatterien, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Badewanne, Dusche
Bad DG	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Dusche

Baulicher Zustand

Nur Überwiegende Hauptmerkmale: Das Objekt befindet sich in gepflegtem Zustand (soweit das Objekt besichtigt werden konnte). Laut Auskunft beim Ortstermin war durch eine defekte Hebepumpe ein Wasserschaden im Keller, dieser ist behoben.

Wohnfläche Die Wohnfläche wurde aus den Plänen der Eingabeplanung ungeprüft entnommen, die Pläne sind nicht vollständig bemaßt.

Hinweis: **Die Planunterlagen aus der genehmigten Tekturplanung der Baugenehmigung stimmen mit der Örtlichkeit nicht in allen Bereichen überein!**

Die Wohnfläche kann deshalb von der im Gutachten eingestellten Wohnfläche abweichen. Die Terrasse konnte nicht besichtigt werden und wurde deshalb nicht in die Wohnfläche eingerechnet.

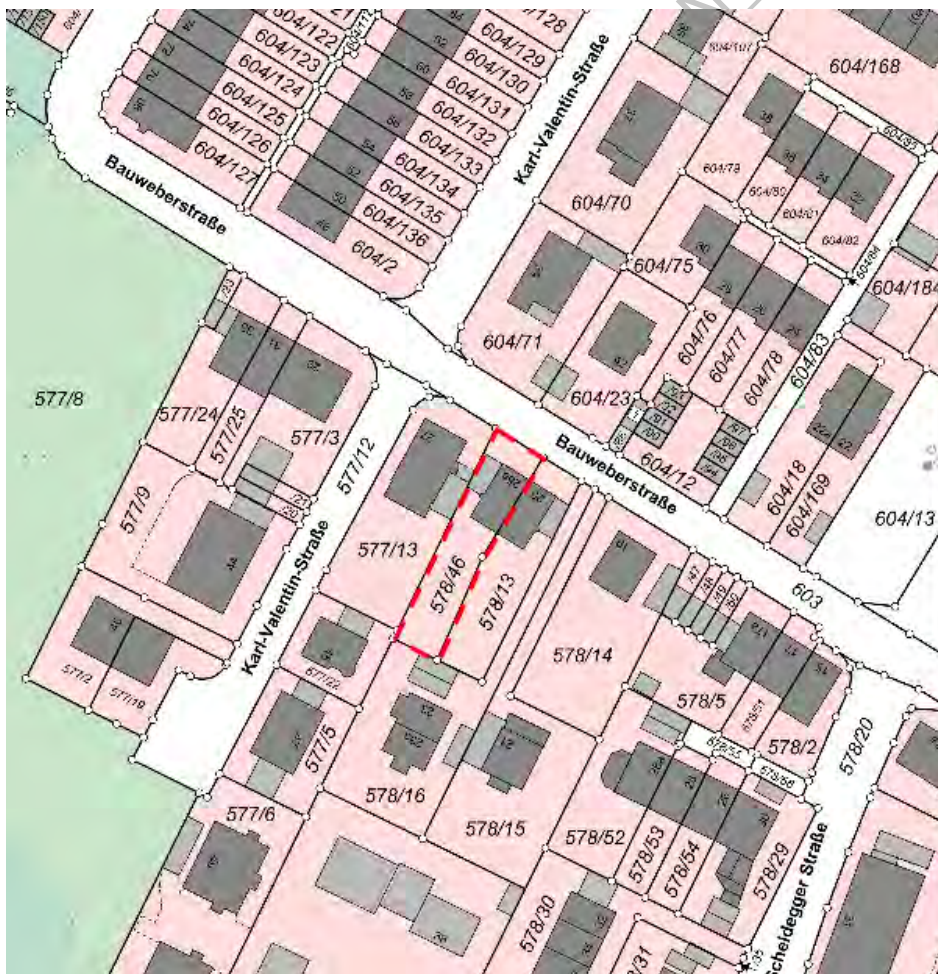
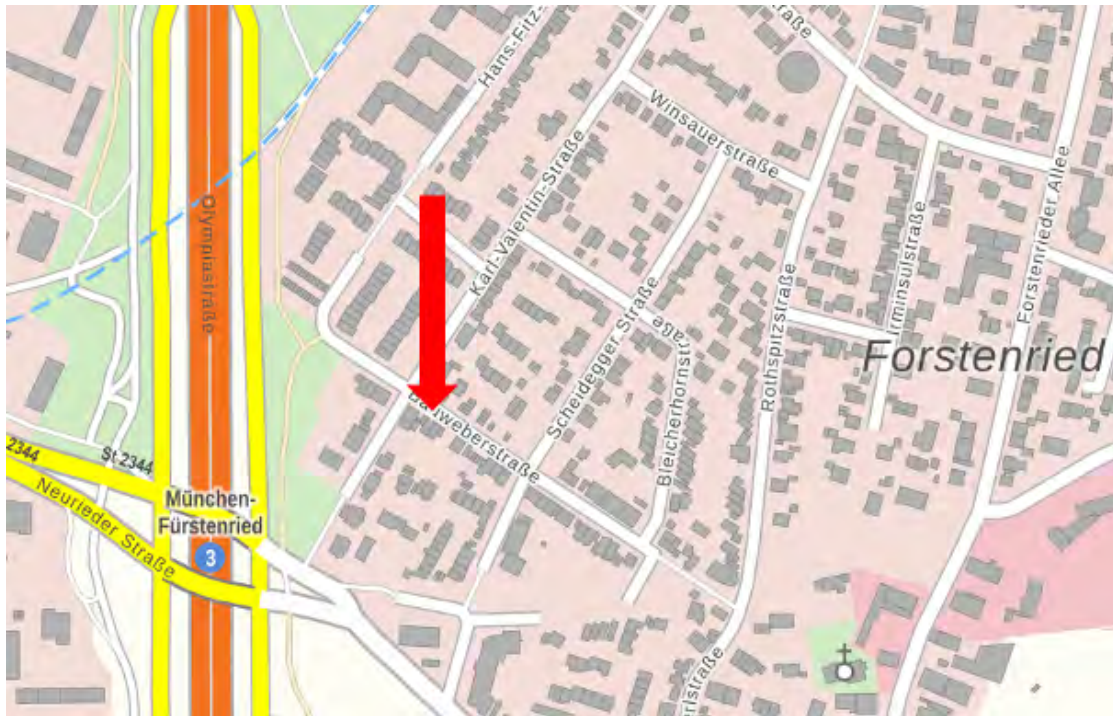
Doppelhaushälfte rd. 147 m² Wohnfläche
Nutzungsfläche Kellergeschoss ca. 53 m²
Nutzungsfläche Garage ca. 23 m²

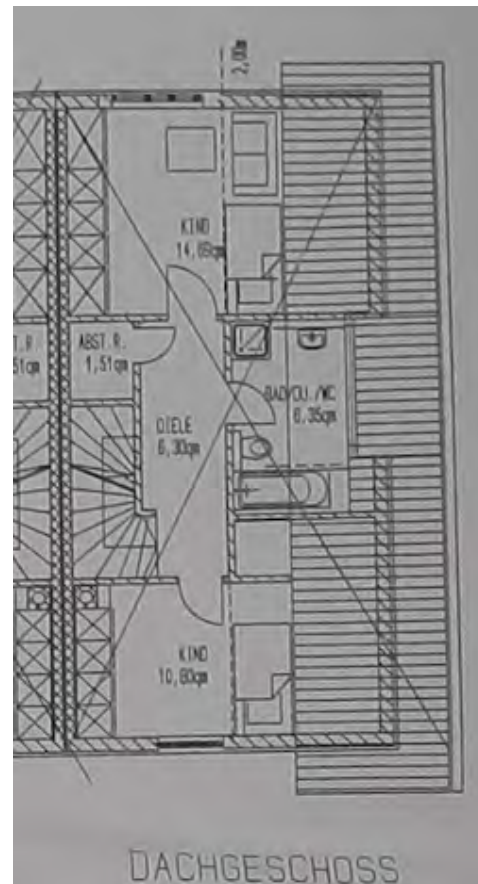
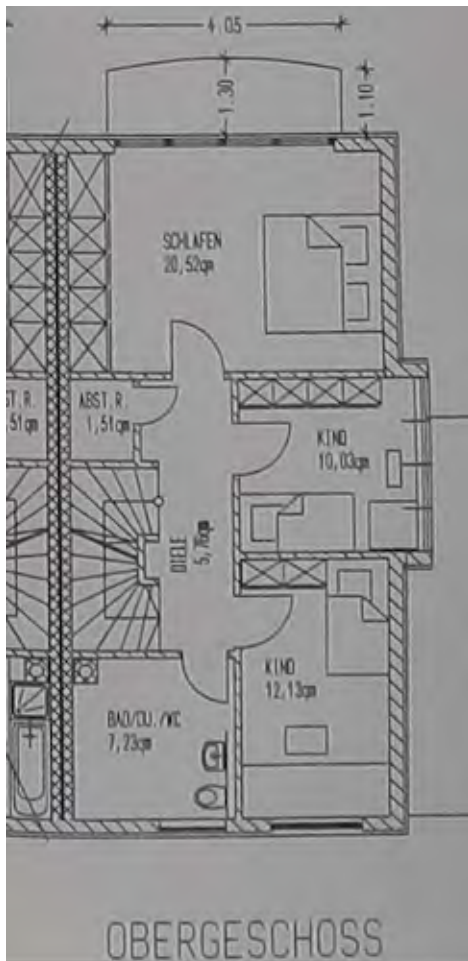
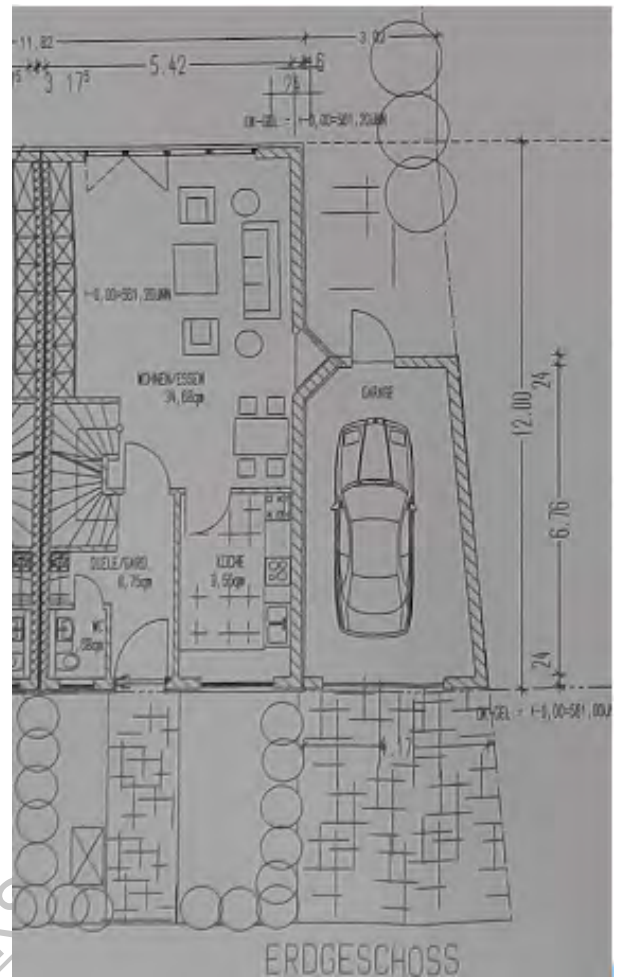
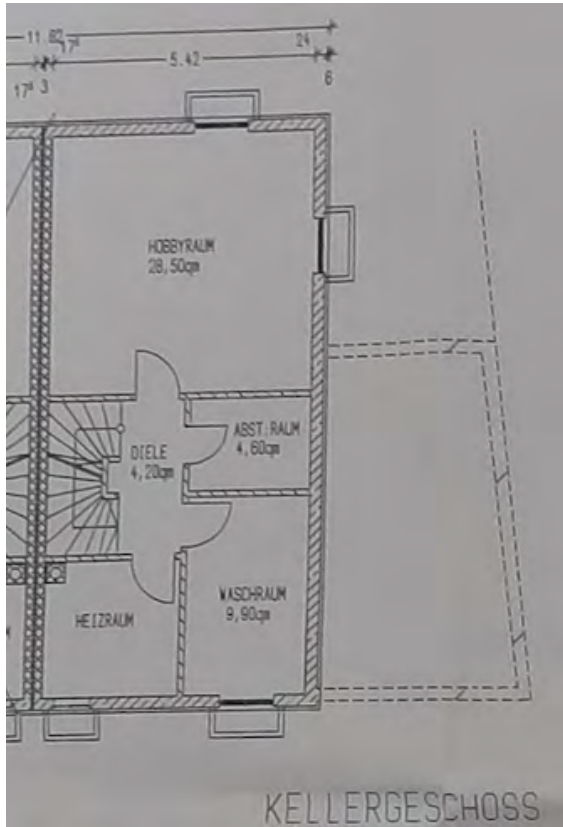
Gesamtbewertung:

Auf Flurstück Nr. 578/46 der Gemarkung Forstenried steht eine gepflegte, ca. 1997 errichtete Doppelhaushälfte mit Garage.
Die Grundrissaufteilung ist funktionell, die Belichtung gut. Es handelt sich um eine gute Wohnlage.
Die Vermarktbarkeit wird aufgrund der derzeitigen Marktlage als durchschnittlich bis gut 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.





- **Hinweis: Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss keine Fotos von innen und dem Garten erstellt werden.**



Nordwesten/Nordosten



Nordosten

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 GRUNDSTÜCKEN