

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1510 K 352/24**

MARGIT APITZSCH

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



Objektbeschreibung:



Einfamilienhaus mit Garage, Abbruchobjekt

Hinweis: Das Objekt konnte nur von der Straße aus eingeschränkt besichtigt werden. Ob die Planunterlagen mit der Örtlichkeit genau übereinstimmen, konnte abschließend nicht geklärt werden. Für die Garage liegen keine Planunterlagen vor.

Verkehrswert (Miet- und Lastenfrei)

Einfamilienhaus mit Garage 870.000 € (Gesamtverkehrswert)

1.

laut Beschluss

1/2 - Anteil (Abt. I/3.1) laut Grundbuch 435.000 €

2. laut Beschluss

1/2 - Anteil (Abt. I/3.2) laut Grundbuch 435.000 €

Lage Gemarkung Trudering, Flurstück Nr. 354/32, Damaschkestraße 38 in 81825 München

Bebauung Einfamilienhaus mit Garage

Baujahr Laut Planunterlagen und Angaben vor Ort:
Ursprungsbaujahr Annahme laut Planunterlagen ca. 1932
Annahme: Anbau laut Planunterlagen ca. 1968

Stichtag 25.03.2025

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

Nutzung Annahme: leerstehend

Grundbuch Grundbuch des Amtsgerichts München, Grundbuch von Trudering, Blatt 9477

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1 Trudering,
Flurstück Nr. 354/32
Damaschkestraße 38, Gebäude- und Freifläche zu 306 m²

Erste Abteilung: Eigentümer lfd. Nr. 1 im Grundbuch
lfd. Nr. 3.1 zu 1/2 im Gutachten anonymisiert
lfd. Nr. 3.2 zu 1/2 im Gutachten anonymisiert

Bauweise **Hinweis: Das Objekt konnte nur von der Straße aus eingeschränkt besichtigt werden. Ob die Planunterlagen mit der Örtlichkeit genau übereinstimmen, konnte abschließend nicht geklärt werden. Für die Garage liegen keine Planunterlagen vor.**

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Wohnhaus: Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften. Umfassungswände: Annahme Mauerwerk, Innenwände Annahme: Mauerwerk, Fenster Annahme: Holz, Glasbausteine, Dachstuhl Holz, Pfannendeckung,
Aufgrund des Alters und der Bauweise ist davon auszugehen, dass der bauliche Zustand nicht der Energieeinsparverordnung entspricht und sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet.

Wohnfläche Die Wohn-/Nutzfläche wird grob überschlägig aus den vorhandenen Planunterlagen ermittelt bzw. die Größen werden ungeprüft übernommen. Die Pläne sind aufgrund des Alters sehr schlecht lesbarer Qualität und nur eingeschränkt bemaßt.

Erdgeschoss

Küche	11,34 m ²
Bad	2,20 m ²
Zimmer	13,15 m ²
TRH	2,20 m ²
Windfang	4,40 m ²
Zimmer	6,98 m ²

Dachgeschoss

Zimmer	10,06 m ²
Vorraum	1,00 m ²
<hr/>	
	51,33 m ²
abzgl. Putz	3% 1,54 m ²
Wohnfläche ca.	50,00 m ²

Nutzfläche

Keller u. Speicher	ca.	37,00 m ²
Garage	ca.	16,00 m ²

Baulicher Zustand

Nur überwiegende Hauptmerkmale:

Es handelt sich um ein Wohnhaus aus dem Jahr 1932 an welches 1968 ein Bad angebaut wurde. Die Wohnfläche ist sehr gering und eine Erweiterung oder Aufstockung aufgrund des Alters der baulichen Grundsubstanz nicht zielführend. In welchem Zustand sich das Bewertungsobjekt im Gebäudeinneren befindet, konnte mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht geklärt werden. Die Garage befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand.

Gesamtbeurteilung:

Das Bewertungsobjekt ist ein kleines Einfamilienhaus mit Garage in Trudering.

Das Grundstück ist mit der derzeitigen Bebauung deutlich minderausgenutzt. Dies spielt insbesondere in hochpreisigen Lagen eine erhebliche Rolle.

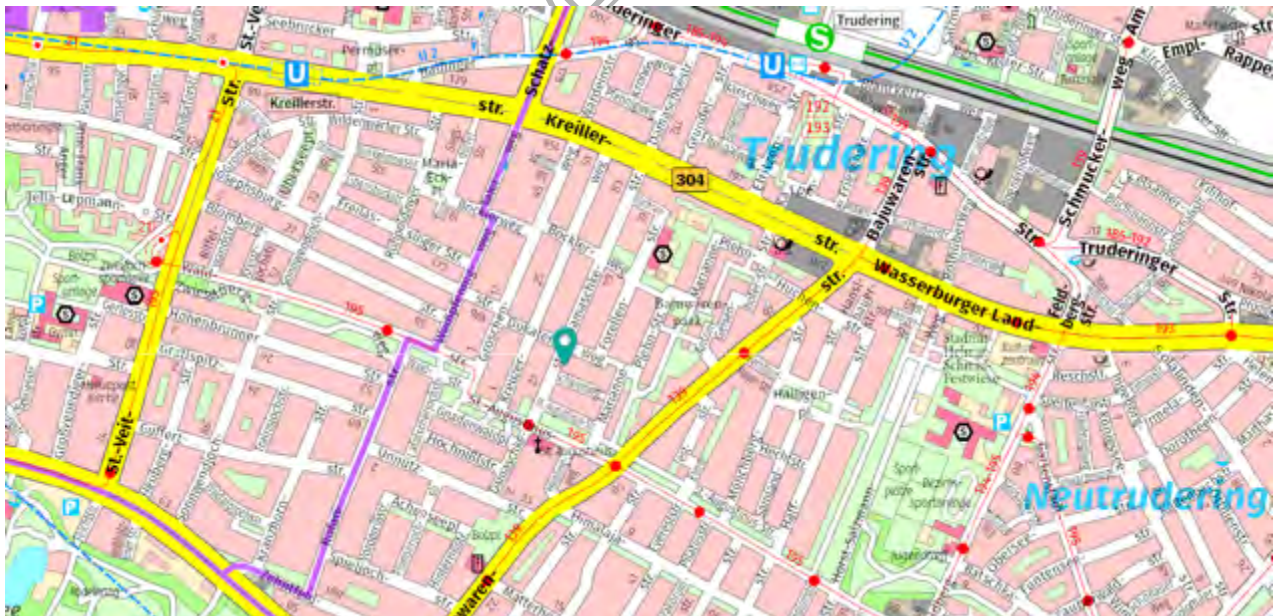
Es wird im Weiteren aber davon ausgegangen, dass ein potentieller Erwerber das Grundstück aus wirtschaftlicher Sicht freilegt und neu bebaut.

Es liegt ein genehmigter Eingabeplan vom 27.05.2022 zum Neubau eines Einfamilienhauses vor (WGFZ 0,82). Nachdem ggf. auch eine andere Gestaltung des Objektes angestrebt wird, bleibt die Ausführung im Plan unberücksichtigt.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist die Liquidation des Grundstücks das zielführende Verfahren.

Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Aufgrund der Marktsituation könnte die Vermarktung 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.

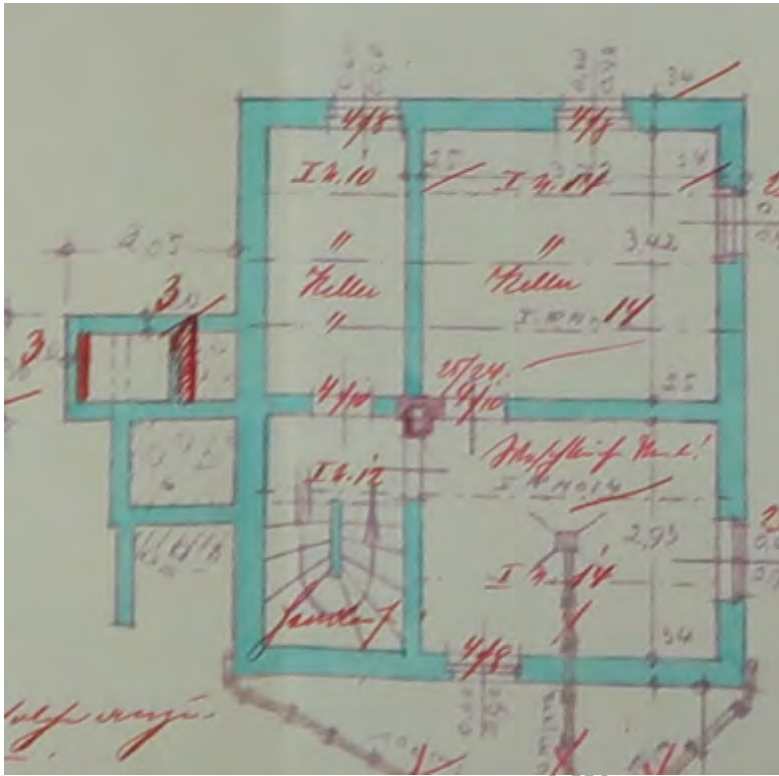
Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

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.

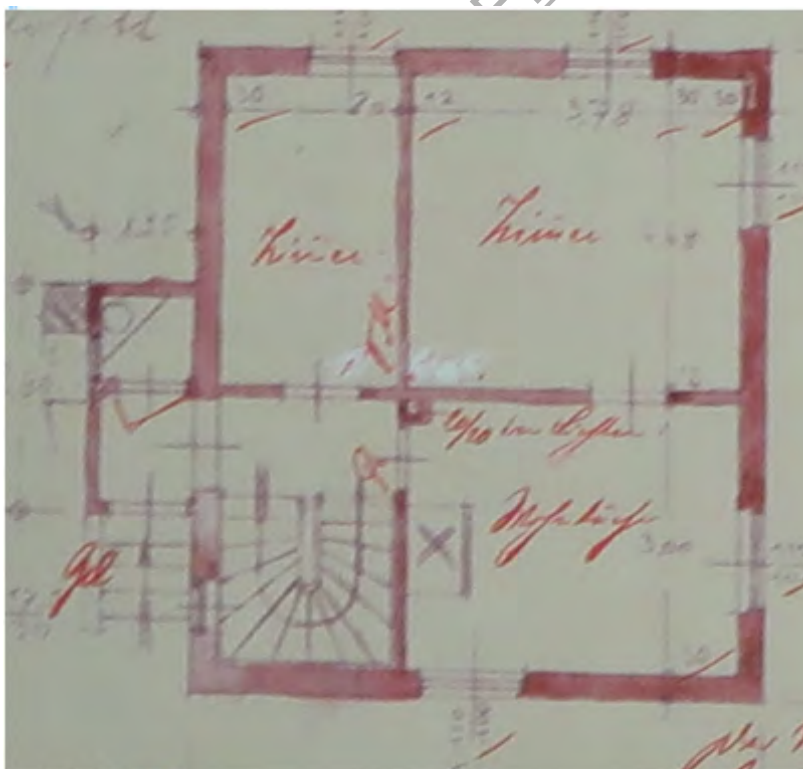


Hinweis: Das Objekt konnte nur von der Straße aus eingeschränkt besichtigt werden. Ob die Planunterlagen mit der Örtlichkeit genau übereinstimmen, konnte abschließend nicht geklärt werden. Von der Garage liegt kein Plan vor.

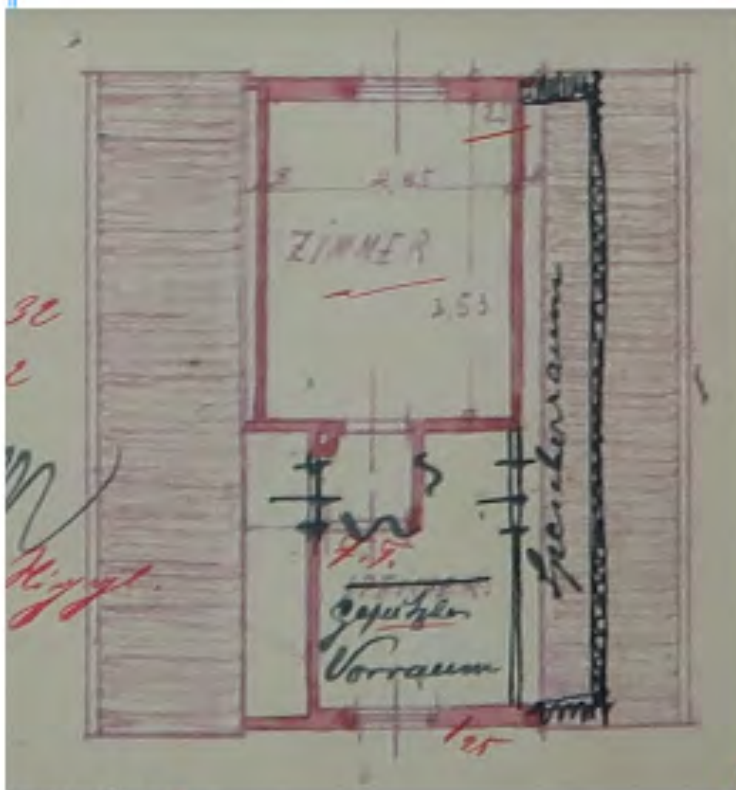
Pläne von 1932:



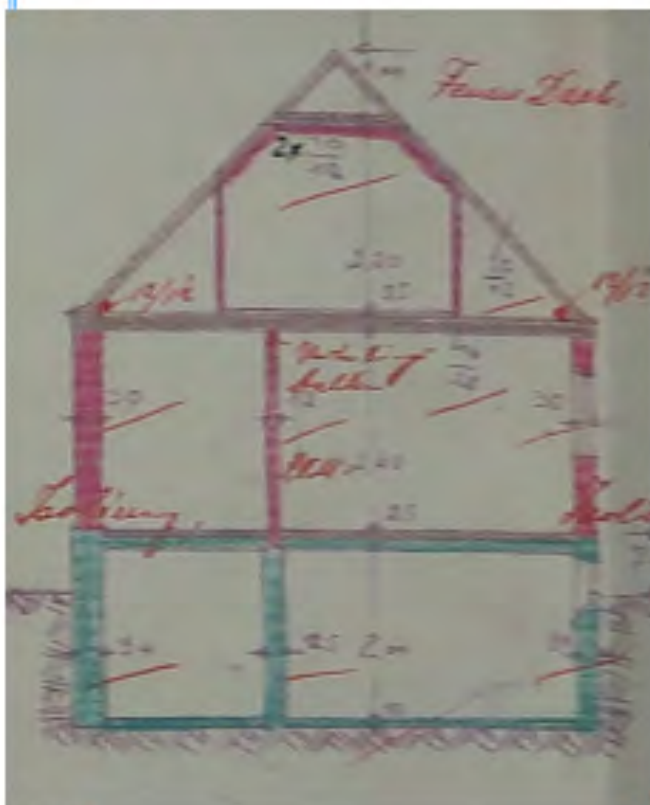
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt



Nordwesten/Nordosten

INTERNE

Garage

