

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1514 K 33/23**

MARGIT APITZSCH

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



Objektbeschreibung:

**2-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum
und Sondernutzungsrecht an einem
Duplex-Tiefgaragenparker**



Verkehrswert (Lastenfrei)

**Wohnung Nr. 24 mit Kellerraum Nr. 24 und Sondernutzungsrecht an
Duplex-Tiefgaragenparker Nr. 24 408.000,- €**

**Hinweis: Die Wohnung, der Keller sowie der Duplex-Tiefgaragenstellplatz konnten innen
nicht besichtigt werden!**

Lage	Gemarkung Solln, Hoerschelmannstraße 16 in 81477 München, Flurstück Nr. 549/44, Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln.
Bebauung	Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
Baujahr	Laut Planunterlagen und Energieausweis: ca. 1984 Laut Versammlungsprotokoll vom 25. Mai 2023 wurden in den letzten Jahren alle notwendigen Arbeiten verrichtet. Fassade, Treppenhaus, Haustüren, Attikaverblechung, Heizungserneuerung sowie die Rückschnittmaßnahmen der Außenanlage.
Stichtag	18.07.2023
Nutzung	eigengenutzt durch den Antragsgegner laut Beschluss

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 Solln, Blatt 13794
lfd. Nr. 1	3.140/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
	Flst. Nr. 549/44 Hoerschelmannstraße 14,16
	Gebäude- und Freifläche zu 2.300 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 24 und Abstellraum im Keller Nr. 24 lt. Aufteilungsplan mit Sondernutzungsrecht an Duplex-Stellplatz Nr. 24 in der Tiefgarage.

Bauweise Die Baubeschreibung stützt sich auf die Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung (nur überwiegende Hauptmerkmale).
Angaben laut Baubeschreibung: Keller Stahlbeton, Außenwände Stahlbeton mit Putz und Anstrich. Innenwände Stahlbeton. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Fenster Kunststoff, Stahlbetontreppe mit Naturstein im Treppenhaus, Dachstuhl Flachdach Stahlbeton, Gasheizung, Balkon Stahlbeton mit Stahlbetonbrüstung und Metallgeländer.

Wohnung Nr. 24: 1. Obergeschoss, 2-Zimmer-Wohnung laut Plan
Aufteilung laut Plan: Flur, Abstellraum, Wohnen, Küche, Bad, Balkon

Hinweis: Die Wohnung, der Keller sowie der Duplex-Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden!

Baulicher Zustand Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

Hinweis: Die Wohnung, der Keller sowie der Duplex-Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden! Aufgrund mangelnder Besichtigungsmöglichkeit sind keine Angaben zum Innenzustand möglich.

- Fassadenverschmutzungen und Verfärbungen im Norden und Westen
- Wohnung Nr. 24 am Balkon Verschmutzungen an der Außenseite der Betonbrüstung
- Ansonsten befindet sich das Bewertungsobjekt von außen in gepflegtem Zustand

Wohnfläche Wohnfläche laut Teilungserklärung und Eingabeplanung ungeprüft entnommen und ggf. ergänzt. Aus der Baubeschreibung ist abschließend nicht erkennbar, ob es sich im inneren um Ziegelwände handelt. Laut Baubeschreibung aus der Eingabeplanung handelt es sich um Stahlbetonwände. Deshalb wird kein Putzabzug vorgenommen. Laut Teilungserklärung ist Wohnung Nr. 24 ca. 58 m² groß.

Wohnfläche		
Wohnung Nr. 24, 1. Obergeschoss		
Flur		8,06 m ²
Abstellraum		2,02 m ²
Schlafen		12,96 m ²
Bad		3,80 m ²
Küche		6,00 m ²
Wohnen		23,40 m ²
		56,24 m ²
abzgl. Putz	0%	0,00 m ²
		56,24 m ²
zzgl. Balkon/2 ca.		2,03 m ²
Wohnfläche		58,27 m²
rd.		58 m²

Nutzungsfläche Kellerraum Nr. 24 ca. 6,30 m² (aus dem Kellerplan überschlägig gemessen).

Nutzungsfläche Duplex-Tiefgaragenparker Nr. 24 ca. 12 m² (aus dem Kellerplan überschlägig gemessen).

Gesamtbewertung:

Wohnung Nr. 24 ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Hoerschelmannstraße 16. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Die Wohnlage ist durchschnittlich. Die Wohnung ist überwiegend nach Norden hin orientiert, nur der Wohnraum nach Westen.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell. Die Belichtung scheint ausreichend zu sein.

Der zu bewertenden Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Duplex-Tiefgaragenparker Nr. 24 zugeordnet. Laut Beschrieb zur Teilungserklärung müsste es sich bei Stellplatz Nr. 24 um den oberen Duplexparker handeln.

Der Ausstattungsstandard wird als mittel unterstellt. Im Gebäude ist kein Aufzug vorhanden.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als gut angesehen.

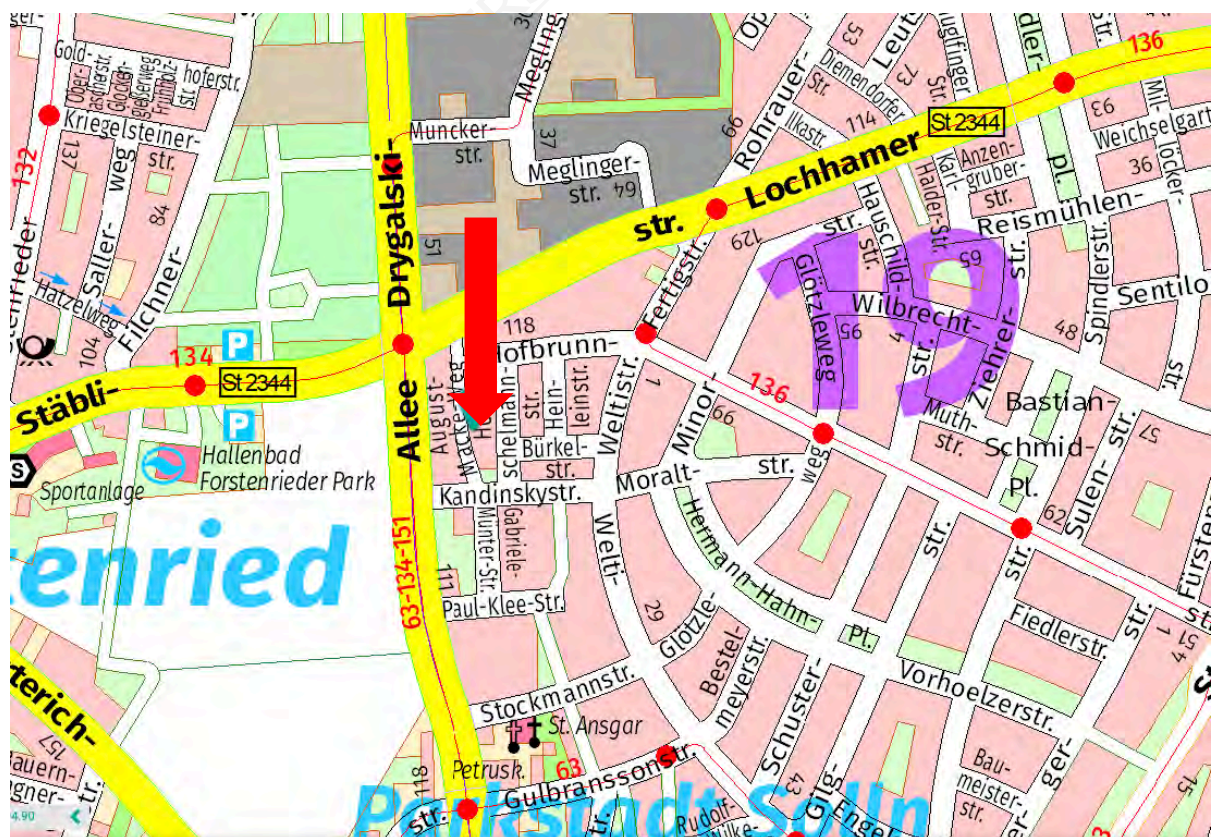
Hinweis zum Verkehrswert:

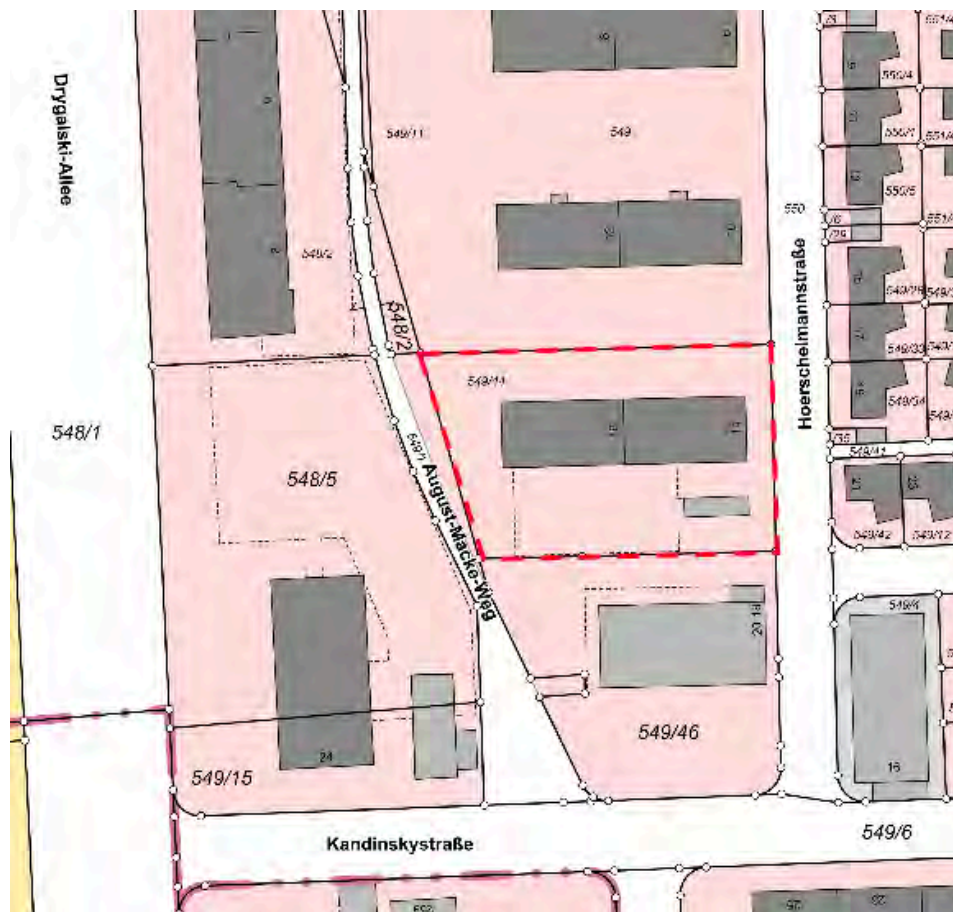
Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

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

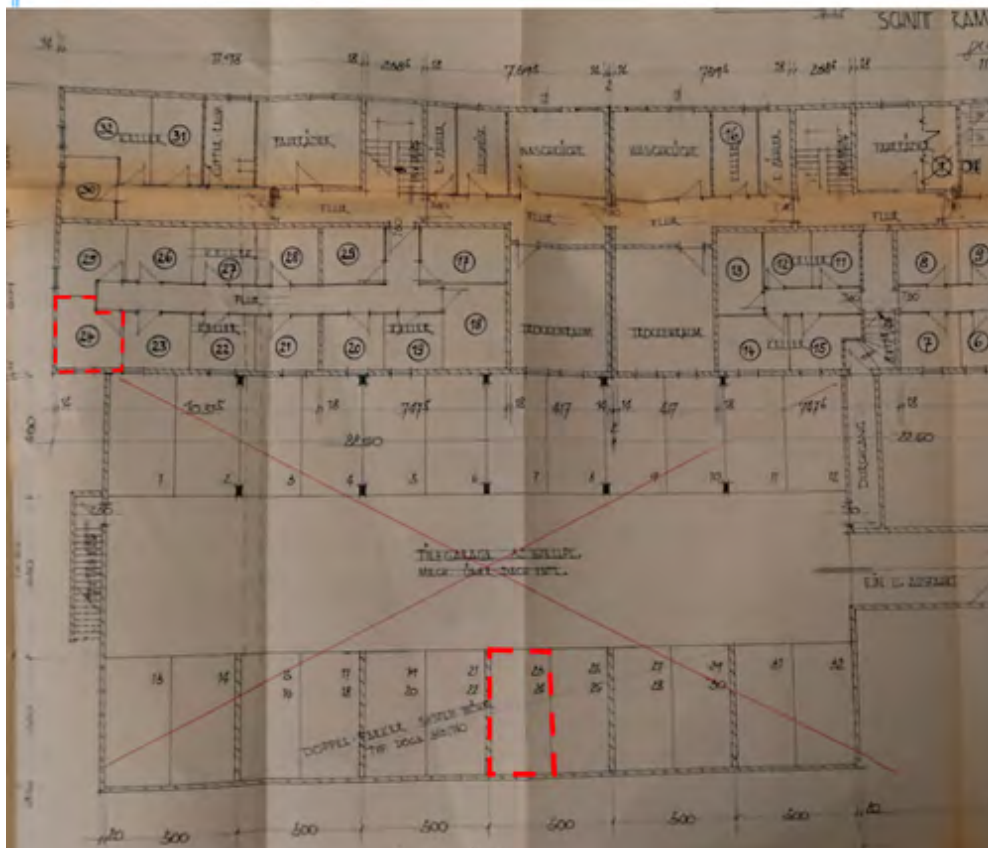
Haftungsausschluss: Vorgenannte Informationen stellen einen Auszug und eine Zusammenfassung dar und können das Objekt nur unvollständig beschreiben. Nähere Informationen sind aus dem Gutachten beim Zwangsversteigerungsgericht zu entnehmen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.

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

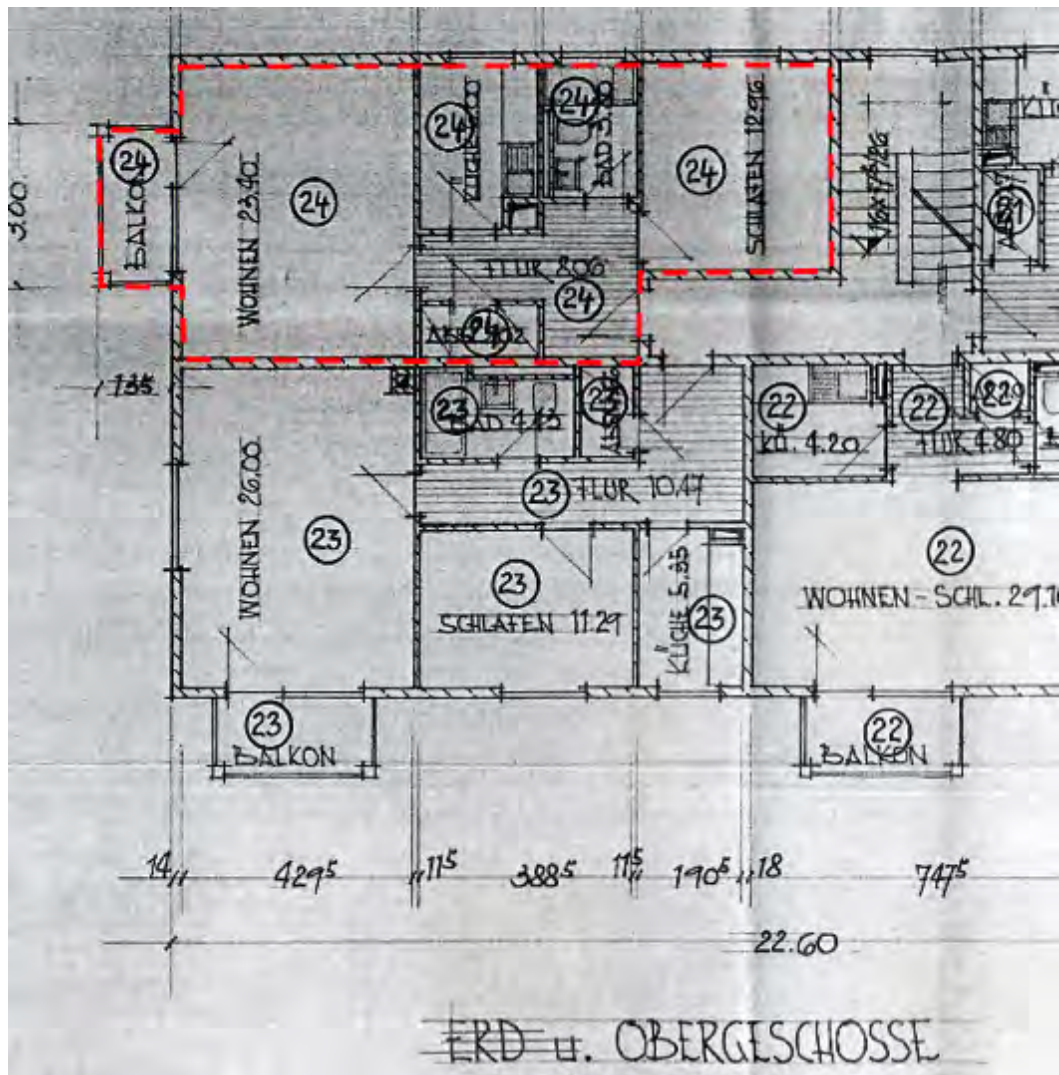




Kellergeschoss und Tiefgarage



Keller Nr. 24 und Duplex-Tiefgaragenparker Nr. 24



1. Obergeschoss





Nordwesten, Wohnung Nr. 24



→ Norden mit Hauszugang