

Exposé für das

Amtsgericht München

Infanteriestraße 5, 80325 München
im Zwangsversteigerungsverfahren

Az: 1514 K 45/24



Architekt Dipl.-Ing.
Herbert Schlatt
öbuv. Sachverständiger
f. Immobilienbewertung

OBJEKTDESCHEIBUNG / DATENBLATT

Bezugnahme: Diese Kurzbeschreibung ist kein Gutachten, auf das vollständige Gutachten des öbuv. SV Herbert Schlatt Nr. 2024-1-1215-0 vom 19.05.2025 wird ausdrücklich verwiesen.

- Objekte:
- 1) **2-Zi.-Eigentumswohnung** im EG mit Räumen im Keller Nr. 2 im Haus Feichtstr. 3, Baujahr ca. 2003, Wohnfläche im EG (einschl. Terr. zu ½) ca. 55 m², (beheizt ca. 51 m²), zusätzl. Nutzfl. im KG, direkt verbunden ca. 31 m² Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 86 m² mit Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 2 ca. 3 m² und Sondernutzungsrecht an Gartenfläche ca. 46 m² (einschl. Terr.)
 - 2) **Stellplatz unten-rechts** im TG-Vierfachparker Nr. 108 in der Tiefgarage d. Anlage Feichtstr. 1 / Heinrich-Wieland-Str. 60
 - 3) **1/18-Anteil am Zuweggrundstück** Flst. 1435/10

Anmerkung:

Die Objekte Nr. 1) und Nr. 3) stellen eine wirtschaftl. Einheit dar.

- Lage:
- 1) Feichtstr. 3, 81735 München (Neuperlach)
 - 2) Feichtstr. 1 / Heinrich-Wieland-Str. 60, 81735 München
 - 3) Nähe Feichtstraße

Anm: Das Grundstück Flst. 1435/10 ist das Zuweggrundstück, das den Zugang zu den Häusern Feichtstr. 3, 3a, 3b, 3c und 5 darstellt, die TG- Vierfachparkanlage Nr. 108 liegt auf dem Nachbargrundstück Flst. 1439 der ETW-Anlage Feichtstr. 1 / Heinrich-Wieland-Str. 60.

Verkehrswerte:

- | | | |
|----|--------------------|---|
| 1) | 491.000,- € | (i.W: vierhunderteinundneunzigtausend EURO) |
| 2) | 15.000,- € | (i.W: fünfzehntausend EURO) |
| 3) | 1.000,- € | (i.W: eintausend EURO) |

Stichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 03.12.2024

- Grundbuch:
- 1) AG München, Grundbuch von Perlach, Blatt 37562: 192/1.000 MEA am Grundstück der Gmkg. Perlach, Flst. 1435/5, Feichtstr. 3, zu 344 m², verb. mit dem Sondereigentum an Wohnung samt Hobbykeller mit Kellernebenräumen Nr. 2
 - 2) AG München, Grundbuch von Perlach, Blatt 38730: ¼-Anteil am 8/1.000 MEA am Grundstück der Gmkg. Perlach, Flst. 1439, Feichtstr. 1 / Heinrich-Wieland-Str. 60, zu 1.908 m², verb. m. Sondereigentum an TG-Vierfachparker Nr. 108 (Stpl. unten-re.)
 - 3) AG München, Grundbuch von Perlach, Blatt 37556: 1/18-Anteil am Grundstück der Gmkg. Perlach, Flst. 1435/10, Nähe Feichtstraße, Weg, zu 212 m²

Wohnung Nr. 2: Im Haus Feichtstr. 3 auf Flst. 1435/5 gelegen, Baujahr ca. 2003, Geschosse KG, EG, OG, ausgebaut. DG, im Haus 6 Wohnungen. Massivbau, in bauzeitüblicher Gestaltung und Bauweise, Keller betoniert, ca. 30 cm stark, ab EG Mauerwerk, Außenwände ca. 30 cm stark, Innenwände ca. 11,5 - 20 cm, westl. Kommunwand 2 x 17,5 cm, Fassaden verputzt, Geschossdecken aus Stahlbeton, Dachstuhl Satteldach (ca. 44° Dachneigung) mit Betonsteindeck., kein Lift vorh., Gaszentralheizung, erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Endenergieverbrauch „C“, 84,3 kWh/(m²a).

Der Grundriss der Whg. Nr. 2 ist im Bereich des EG wirtschaftlich geschnitten und hat dort mit rd. 55 m² Wfl. (einschl. Terr. zu ½) eine für 2-Zi.-Wohnungen marktübliche Größe. Dazu kommt der über eine interne Treppe direkt verbundene Keller mit Hobbyraum, Flur und Bad mit ca. 31 m², so dass sich insgesamt eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 86 m² (einschl. Terr. zu ½) ergibt.

Der Innenausbau der Wohnung stammt noch weitgehend aus der Bauzeit, gegenüber der Darstellung im Aufteilungsplan wurden kleinere Grundrissänderungen vorgenommen (Wand zwischen Küche u. Wohnen entfernt, Tür vom Flur zur Küche geschlossen). Die Räume im Keller sind wohnraumartig ausgebaut, der Hobbyraum hat ein normales Wohnraumfenster zu einer kleinen Abböschung und es ist ein kleines Duschbad vorhanden.

Zur Wohnung Nr. 2 gehört das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche auf der Südseite vor dem Wohnzimmer mit einer Größe von rd. 46 m² (einschl. der Terrassenfläche von rd. 8 m² und das SoNu-Recht an einem abgemauerten Kellerabteil.

Der Unterhaltszustand der Wohnung Nr. 2 ist gut. Bei der Ortsbesichtigung waren keine offensichtlichen Schäden erkennbar, es sind nur altersübliche Gebrauchsspuren vorhanden.

Wohngeld: Hausgeld mtl. 370,00 € (einschl. Zuführung Rücklagen 64,00 €)

Vermietung: Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

TG-Stpl. Nr 108 unten-rechts:

Zugang zur Tiefgarage entweder über die Rampe an der Heinrich-Wieland-Straße oder über die Treppenhäuser Feichtstr. 1 und Heinrich-Wieland-Str. 60 möglich, insg. 29 Stellplätze, teils als Einzelstellplätze teils in Vierfachparkeranlagen mit hydraulischen Hebebühnen, Stahlbetonbauweise, Betonverbundsteinpflaster.

TG-Stpl. Nr. 108 unten-rechts in Vierfachparkanlage mit schräg nach oben bzw. unten zu befahrenden Bühnen

Weggrundstück Flst. 1435/10:

Der Weg führt von der Feichtstraße nach Osten, Breite ca. 3,5 m bis ca. 6 m, Länge ca. 52 m, mit Betonsteinen gepflastert.

Hinweis: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen.
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München.
Der Sachverständige ist nicht befugt, weitere Auskünfte zu erteilen.

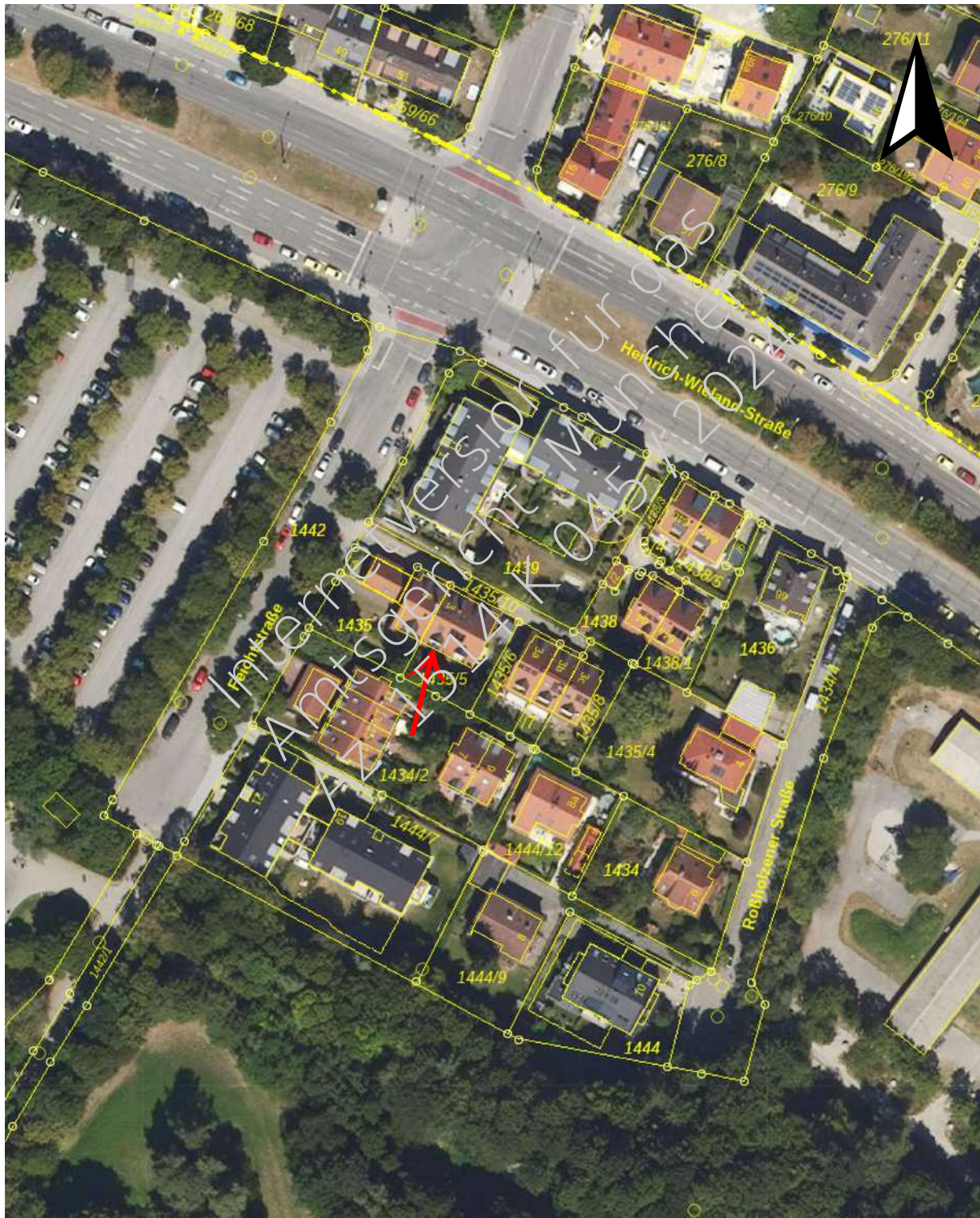
Anlagen: Lageplan/Luftbild, Grundrisse Whg. Nr. 2, Fotos

Luftbild

mit digitaler Flurkarte überlagert

M.: ca. 1 : 1.250

Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 2



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Grundriss Wohnung Nr. 2

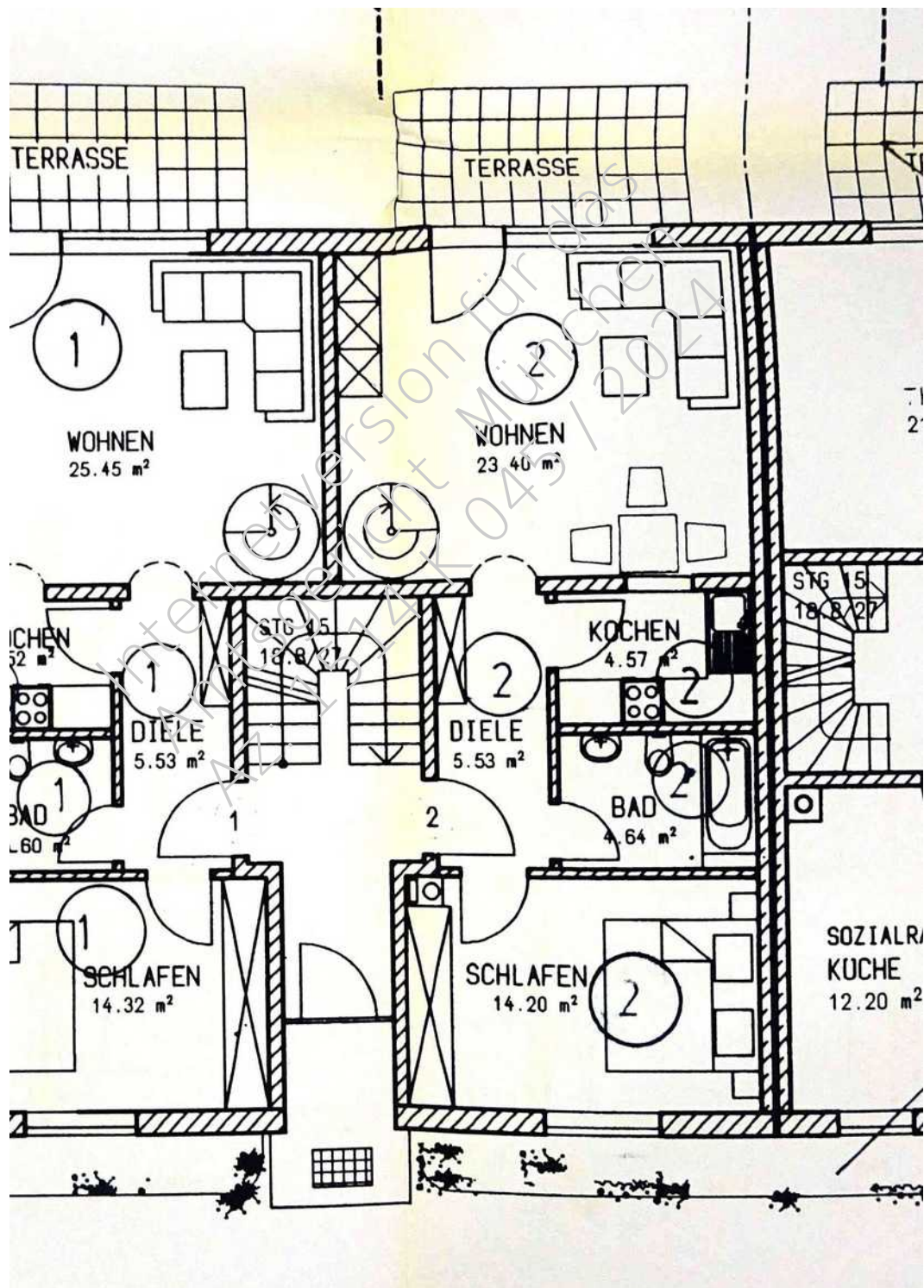
Haus Feichtstr. 3

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

ohne Maßstab

Erdgeschoss

(Wand zwischen Küche und Wohnen ist ausgebaut,
die Tür zur Diele zugemauert)



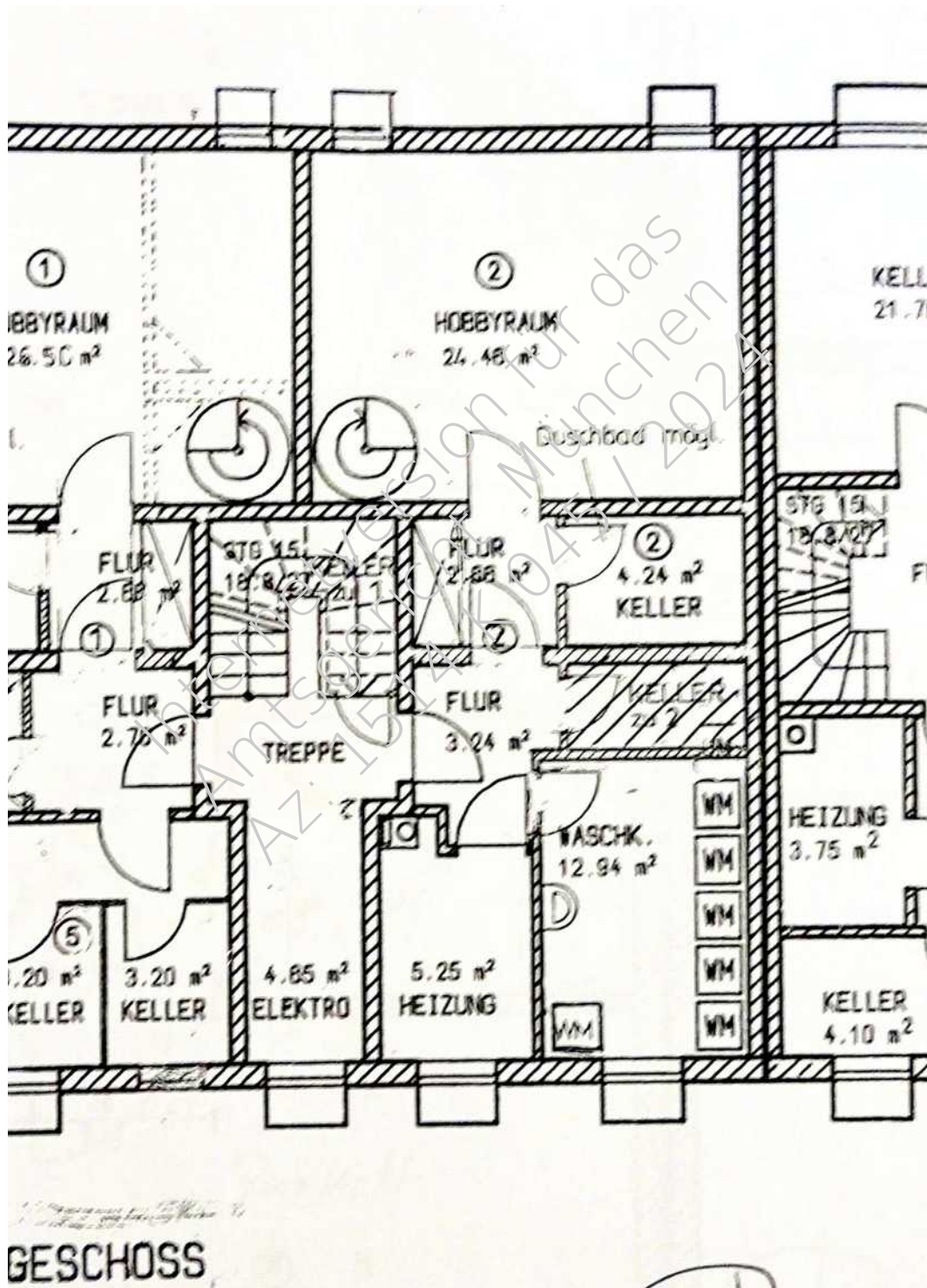
Grundriss Wohnung Nr. 2

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

ohne Maßstab

Keller

(Keller 2 als Duschbad ausgebaut)



Fotos

Haus Feichtstr. 3

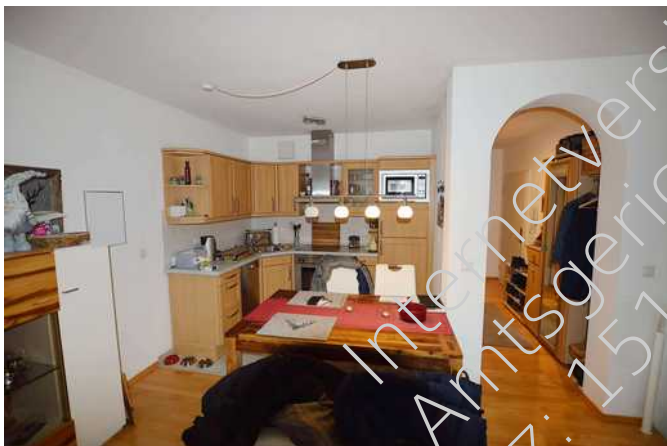
Pfeile = Lage Wohnung Nr. 2



Weg Flst. 1435/10 von der Feichtstraße, mit Zugang zu den Häusern Nr. 3, 3a - 3c, 5



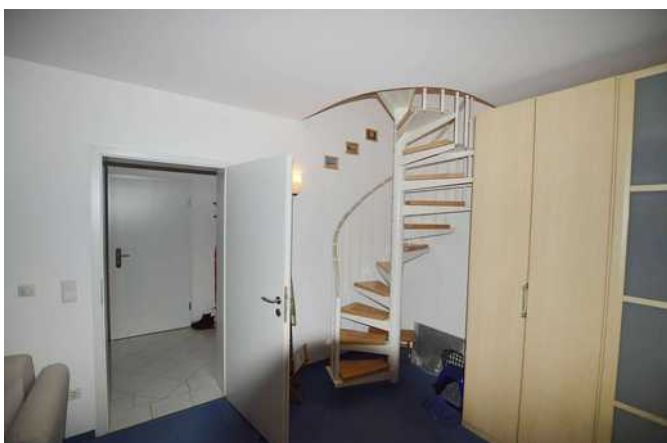
Haus Feichtstr. 3, Ansicht Südseite (Gartenseite)



Whg. 2: Wohnzi. mit offener Küche, re: Diele



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



Hobbyraum Whg. 2 mit Treppe vom WoZi.



Vierfachparker Nr. 108, Stpl. u.-r. (Nr. 14)