

Dipl.-Ing. Arch. Uwe Koch, v. d. IHK München ö.b.u.v. Sachverständiger f. Immobilienwertermittlung

**Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren**  
**Az: 1514 K 49/25**

- Objekte:**
- a) 3-Zi.-Wohnung mit Balkon im 1.OG/lf., Kafkastr. 5a, 81737 München (Neuperlach), Wohnfläche ca. 77 m<sup>2</sup>, Orientierung Westen und Osten in begrünte Bereiche, Abstellraum im Keller (Nutzfläche ca. 9 m<sup>2</sup>), als 7,88/1.000 MEA, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 109 und Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 108
  - b) Kfz-Einzelstellplatz in der Tiefgarage der Anlage, Nutzfläche ca. 13 m<sup>2</sup>, als 1/1.000 MEA, verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 148
  - je am Grundstück der Gmkg. Perlach, Fl.Nr. 1900/16, Kafkastr. 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a, 7, 7a, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 10.000 m<sup>2</sup>, Anlage bestehend aus acht 6- bis 7-geschoss. Mehrfamilienwohnhäusern mit 117 Wohnungen, einer Tiefgarage mit 94 Stellplätzen und 23 oberirdischen Stellplätzen

**Wert.-Stichtag:** 15.07.2025 / Tag der Ortsbesichtigung  
Es wurde nicht geöffnet, die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein

**Wohnlage:** Durchschnittliche Wohnlage in der Nähe einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße

- Grundbuch:**
- a) AG München, Grundbuch von Perlach, Bl. 37862
  - b) AG München, Grundbuch von Perlach, Bl. 37901

**Bauweise:** Wohnhaus als konventioneller Massivbau im Stil der Bauzeit, Tiefgarage aus Stahlbeton, Baujahr der Anlage ca. 1973

**Ausstattung/ Zustand:** Wegen fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt

- Verkehrswerte:**
- a) **413.000 € (unter Vorbehalt; miet-/lastenfreier Zustand)**
  - b) **26.000 € (unter Vorbehalt; miet-/lastenfreier Zustand)**

**Nutzer:** Wohnung scheint eigengenutzt, ob Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt

- Wohngeld:**
- a) monatl.: 547,01 €
  - b) monatl.: 23,73 €

- Rücklagen:**
- a) am 31.12.2023: 542.658,10 €
  - b) am 31.12.2023: 91.062,66 €

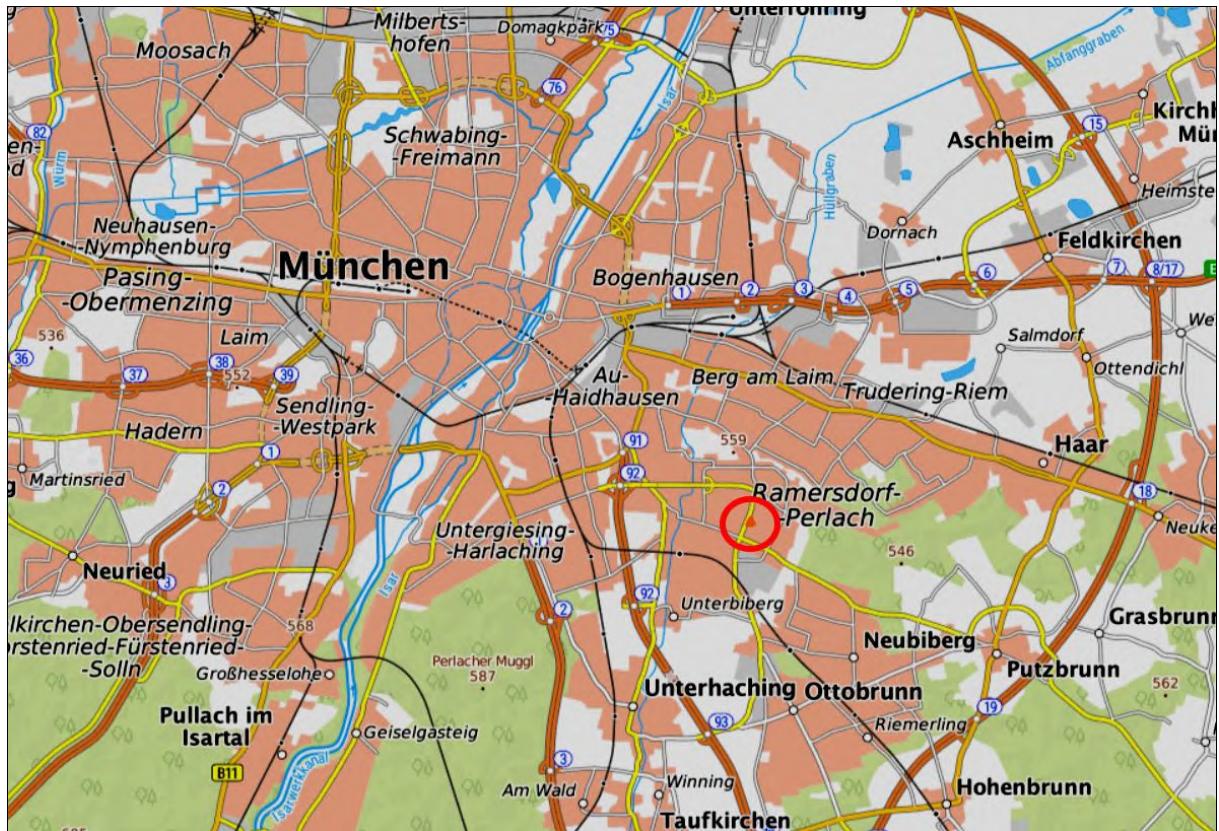
**Energieausweis:** Endenergieverbrauch: 117 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Primärenergieverbrauch: 152 kWh/(m<sup>2</sup>a)

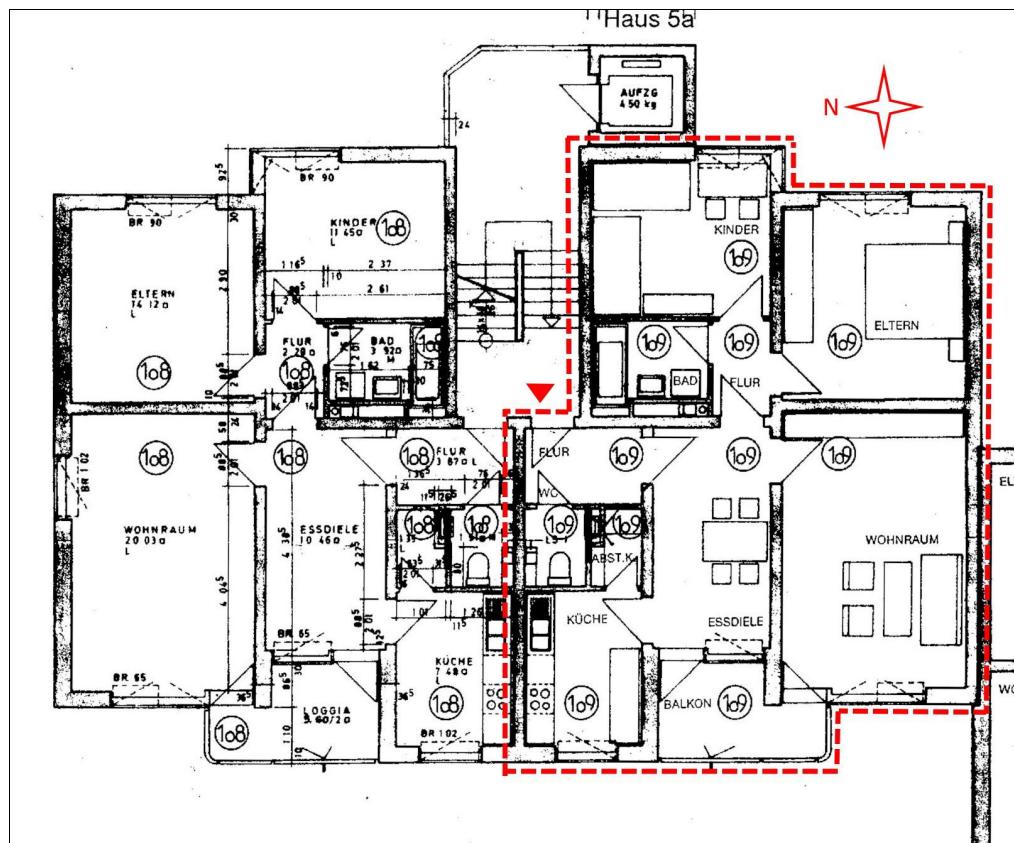
**Hinweis:** Für oben stehende Information wird keine Haftung übernommen.  
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München.  
Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig

**Anlagen:** Ortsplan u. Kataster, Grundriss Wohnung u. TG-Stellplatz, Fotos  
Das Expose umfasst 4 Seiten

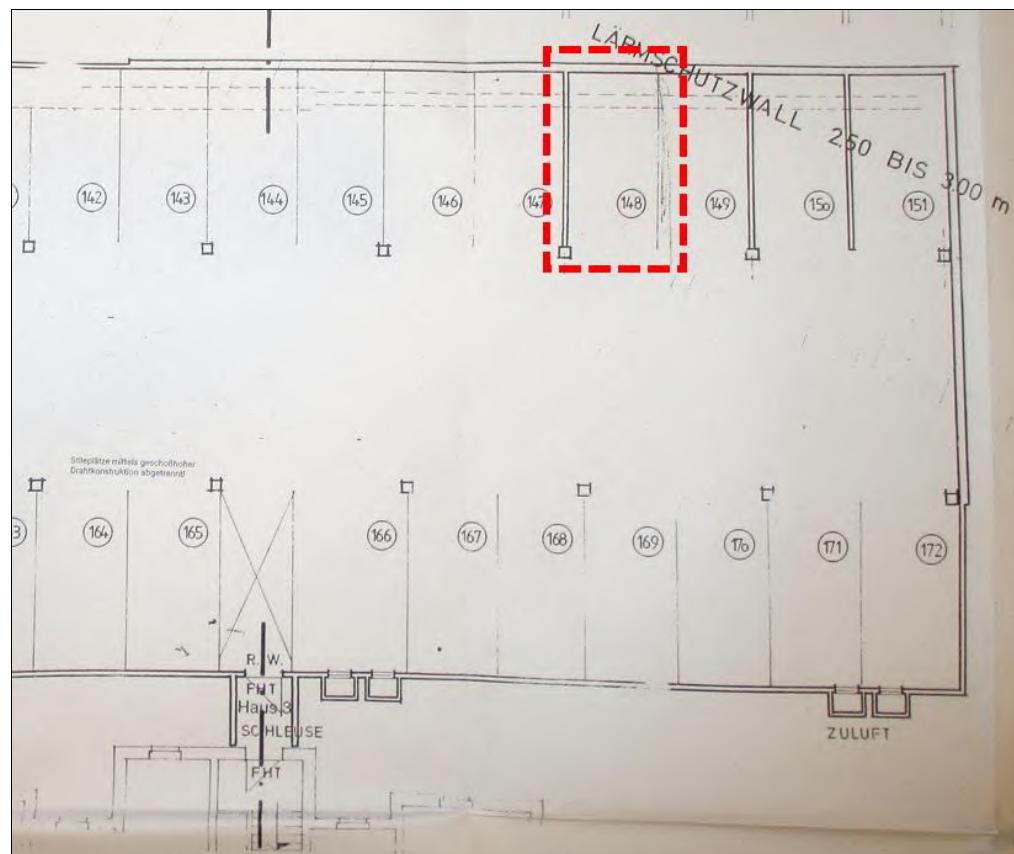
## Orts- und Lageplan (Grundstück u. Haus markiert)

o.M.





Grundriss 3-Zi.-Wohnung Nr. 109 im 1.OG. (o.M.)



Grundriss TG-Stellplatz Nr. 148 (o.M.)

## Fotos

Haus Kafkastr. 5a von Ost (o.)  
und West (u.)  
(Whg. Nr. 109 markiert)

