

Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1514 K 54/23

MARGIT APITZSCH

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



Objektbeschreibung:

1. 4-Zimmer-Wohnung
2. Reihengarage
3. Anteil an einer Verkehrsfläche



Verkehrswerte (Lastenfrei)

- | | |
|--|-----------|
| 1. Wohnung Nr. 30, Basler Str. 70, 81476 München | 568.000 € |
| 2. Reihengarage auf Flst. Nr. 655/492, Forstenried | 27.000 € |
| 3. 1/40 Anteil an Verkehrsfläche Flst. Nr. 655/20, Forstenried | 4.500 € |

Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden. Es wurden von der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss Innenfotos zur Verfügung gestellt. Diese dürfen im Gutachten nicht veröffentlicht werden.

Lage Gemarkung Forstenried
1. Flurstück Nr. 655/22, Basler Straße 70, 81476 München
2. Flurstück Nr. 655/492, Nähe Basler Straße, 81476 München
3. 1/40 Anteil an Flurstück Nr. 655/20, Nähe Basler Straße, 81476 München
Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln (Fürstenried Ost).

Bebauung Flurstück Nr. 655/22: Geschosswohnungsbau, Flurstück Nr. 655/492: Reihengarage, Flurstück Nr. 655/20: Verkehrsfläche

Baujahr Laut Planunterlagen ca. 1960/61.

Angaben der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss:
Renovierung der Wohnung Ende 2014:
Elektrik (Internetanschlüsse in jedem Zimmer), Türen inkl. Türstöcke, Bodenbeläge, Anstrich, Bad (Fliesenspiegel, Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss), WC (Waschbecken, WC), Heizkörper wurden neu gestrichen, neue Heizventile angebracht, Küche neuer Fliesenspiegel, neue Fenster in der Küche, Balkonelement und das kleine Wohnzimmerfenster.

Stichtag 25.10.2023

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.

Nutzung Vermietet, Mietvertrag wurde keiner vorgelegt. Monatliche Miete laut Angabe der Antragsgegnerin: 1.440 € (plus Nebenkosten, ohne Heizung und Strom).

Vermietet: Garage ohne Strom 100 €/Monat

Hausverwaltung Im Gutachten anonymisiert.

Monatliches Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2023: 315 €/Monat

Instandhaltungsrücklage Wohnung Nr. 30: Stichtag 31.12.2022: 11.108,98 €

Die Garage wird laut Auskunft der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss durch keine Hausverwaltung verwaltet.

Grundbuch

1. Amtsgericht München von Forstenried, Blatt 3495

lfd. Nr. 1 29,72/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. Nr. 655/22

Basler Straße 70

Gebäude- und Freifläche

zu

4.163 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im V. Obergeschoss rechts mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichnet.

2. Amtsgericht München von Forstenried, Blatt 3665

lfd. Nr. 2

Flst. Nr. 655/492

Nähe Basler Straße

Gebäude- und Freifläche

zu

16 m²

3. Amtsgericht München von Forstenried, Blatt 3916

1 40/Anteil an dem eingetragenen Grundstück

lfd. Nr. 2

Flst. Nr. 655/20

Nähe Basler Straße

Gebäude- und Freifläche

zu

592 m²

Bauweise

Die Baubeschreibung stützt sich auf die Besichtigung vor Ort und ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person (nur überwiegende Hauptmerkmale).

Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden. Es wurden von der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss Innenfotos zur Verfügung gestellt. Diese dürfen im Gutachten nicht veröffentlicht werden. Von der Garage waren keine Planunterlagen vorhanden.

Annahmen: Keller Beton, Außenwände Mauerwerk mit Putz und Anstrich. Innenwände Beton, Mauerwerk oder Gipskarton. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Fenster Kunststoff oder Holz, Flachdach, Fernwärme

Wohnung Nr. 30: 5. Obergeschoss rechts, 4-Zimmer-Wohnung laut Plan

Aufteilung laut Plan und zur Verfügung gestellter Fotos: Wohnen, Diele, WC, Bad, Küche, Kind 1 und 2, Schlafen, Loggia

Ausstattung Fotos wurden von der Antragsgegnerin zur Verfügung gestellt, die Fotos dürfen nicht im Gutachten eingestellt werden. Nachdem die Einheit nicht besichtigt werden konnte, wird eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben ausgeschlossen.

Böden Parkett, Naturstein

Wände u. Decke Putz und Anstrich

Bad Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken

WC WC, Waschbecken

Heizung Heizkörper

Baulicher Zustand

Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

- Die zu bewertende Wohnung wurde Ende 2014 laut Angaben saniert.
- Laut Eigentümerversammlungsprotokoll von 2022 wurde aufgrund der hohen Preise im Bausektor die geplante Fassadensanierung verschoben. Laut Eigentümerversammlungsprotokoll von 2023 wurde beschlossen, dass mittelfristig die Fassade gestrichen werden soll.

Insgesamt befindet sich das Objekt in weitestgehend gepflegtem Zustand (soweit die Besichtigung möglich war). Teilweise sind Fassadenverschmutzungen vorhanden.

Wohnfläche

aus der Teilungserklärung und Eingabeplan ungeprüft entnommen:

Wohnung Nr. 30, 5. OG

Flur		10,96 m ²
Gard.		1,75 m ²
WC		1,53 m ²
Bad		3,68 m ²
Küche		7,93 m ²
Kind 1		10,57 m ²
Schlafen		14,08 m ²
Wohnen		22,18 m ²
Kind 2		14,04 m ²
Loggia		1,98 m ²
		88,70 m ²
abzgl. Putz	3%	2,66 m ²
Wohnfläche		86,04 m ²

Nutzungsfläche

Kellerraum	ca.	3,20 m ²
------------	-----	---------------------

Von der Garage waren keine Planunterlagen vorhanden.

Gesamtbewertung:Flurstück Nr. 655/22:

Auf der Bewertungsfläche steht ein Mehrfamilienhaus (45 Wohneinheiten).

Die zu bewertende Wohnung ist laut Planunterlagen eine 4-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum, laut Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichnet. Die Wohnung befindet sich im 5. Stock und ist nach Süden, Westen, Osten und Norden hin orientiert. Laut Planunterlagen hat die Wohnung einen Balkon und ein Aufzug im Gebäude ist vorhanden.

Von der Antragsgegnerin wurden Innenfotos der Wohnung zur Verfügung gestellt. Die Belichtung ist ausreichend, die Ausstattung mittel und die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell. Die unmittelbare Nähe zur U-Bahn ist als positiv zu werten. Bei bestimmten Windverhältnissen sind Immissionen durch Verkehrslärm durch die nahe gelegene Autobahn A 95 nicht auszuschließen.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

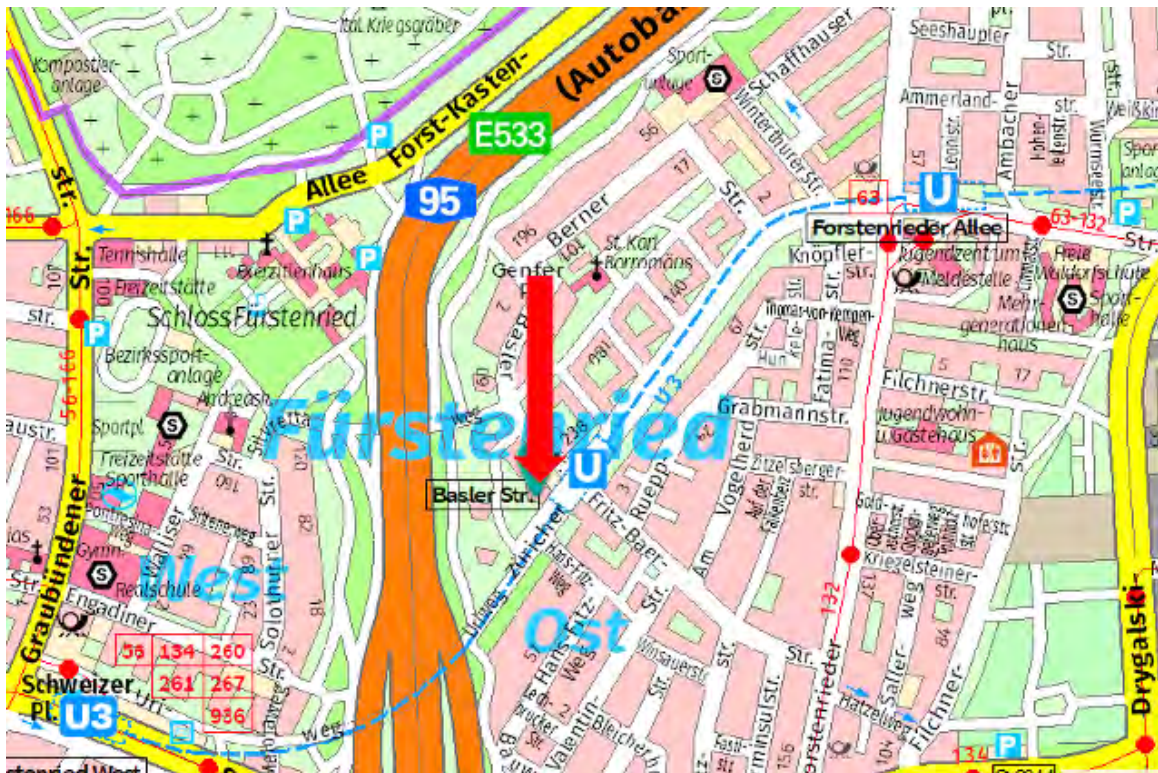
Flurstück Nr. 655/492:

Es handelt sich um eine Garagenfläche. Auf der Bewertungsfläche steht eine Reihengarage mit Flachdach. Von der Garage waren keine Planunterlagen vorhanden.

Flurstück Nr. 655/20:

Die mit Betonsteinen gepflasterte Verkehrsfläche dient zur Erschließung der Reihengaragen. Bewertungsgegenstand ist 1/40 Anteil dieser Fläche.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich 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.

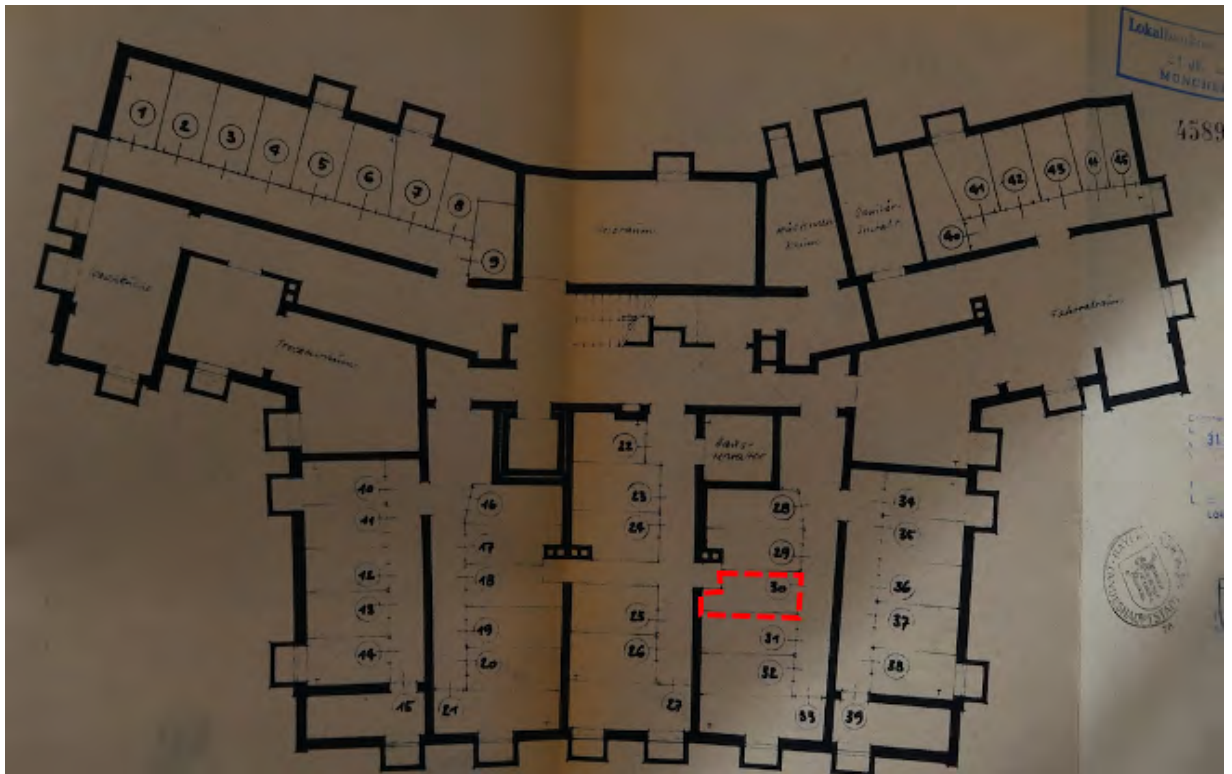
Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

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.

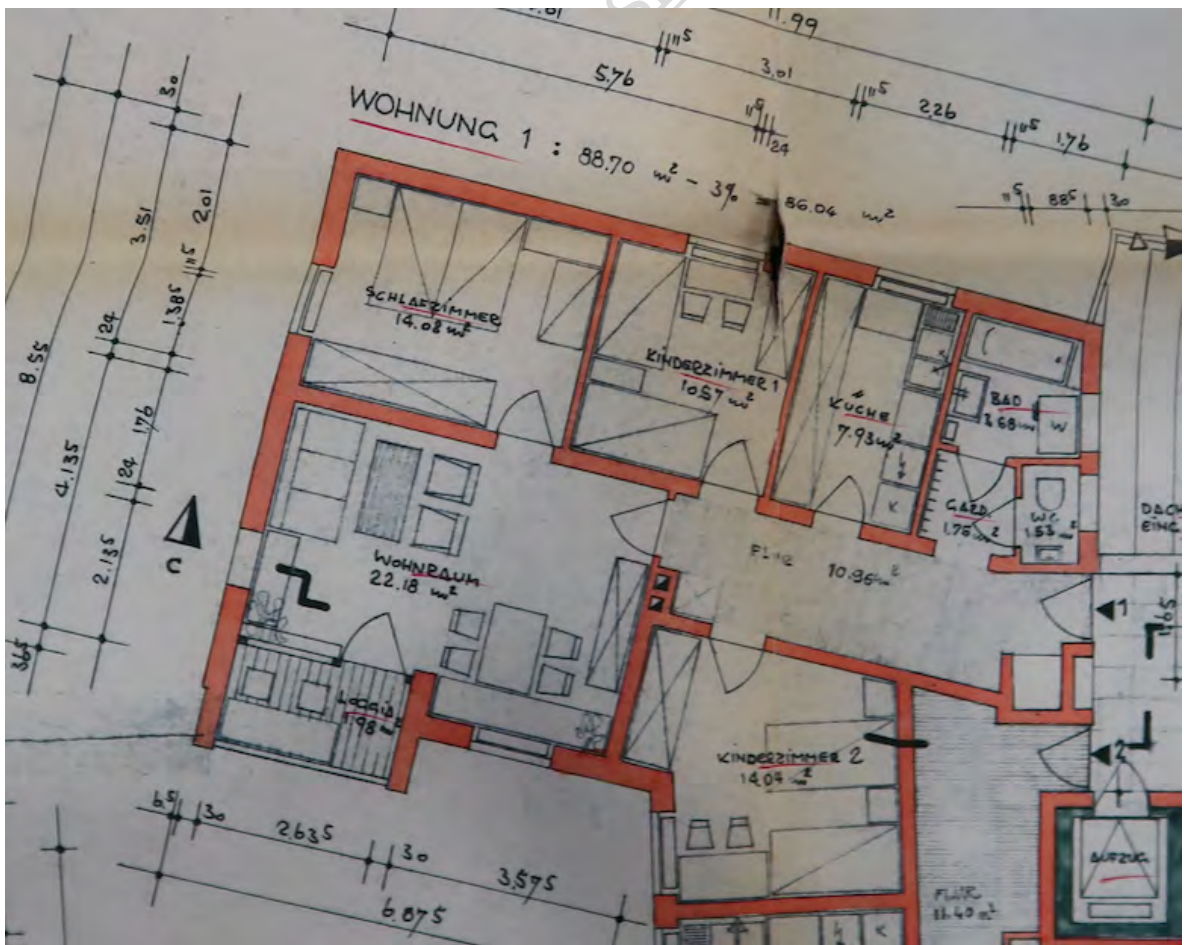
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE



Plan aus der Teilungserklärung, 5. Stock, Wohnung Nr. 30



Kellergeschoss Übersicht und Lage von Keller Nr. 30



Hinweis: Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss keine Fotos von innen eingestellt werden.



Norden



Nordwesten

Südwesten





Reihengarage



Verkehrsfläche Flurstück Nr. 655/20