

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1514 K 158/24**

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



Objektbeschreibung:

4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss Nr. 9

Verkehrswert (Lastenfrei)

Wohnung u. Keller Nr. 9, Eduard-Spranger-Str. 42 in 80935 München

444.000 €

Lage Gemarkung Feldmoching, Hasenbergl, Eduard-Spranger-Str. 42 in 80935 München

Bebauung Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

Baujahr Annahme: um 1966, Schlussabnahmeschein ca. 1969, 2019 Gasheizung

Stichtag 10.12.2024

Grund der Gutachtenerstellung

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachterauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.

Hier: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Nutzung leerstehend

**Haus-
verwaltung** im Gutachten anonymisiert
Laut Auskunft der Hausverwaltung und Wirtschaftsplan vom 01.07.2024 bis 30.06.2025:
monatliches Wohngeld: 472,85 €
davon sind 357,96 € Bewirtschaftung und 114,89 € Rücklage

Grundbuch Grundbuch von Feldmoching, Amtsgericht München, Blatt 12674
Ifd. Nr. 1 10,40/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Feldmoching

Flst. Nr. 1552/20 Eduard-Spranger-Str. 34, 36, 38, 40, 42,
Rainfarnstraße 21
Wohngebäude, Tiefgarage, Hofraum zu 10.987 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 9

Bauweise Angaben aus der Besichtigung vor Ort und ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortbesichtigung anwesenden Personen: Annahmen: Keller Beton, Außenwände Mauerwerk mit Putz und Anstrich, zweiseitig Vollwärmeschutz, Innenwände, Stahlbeton und Mauerwerk. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften, Heizung Gas, Fenster Kunststoff mit Rollläden, kein Aufzug, Treppen Stahlbeton mit Annahme: Kunststeinbelag, Flachdach als Warmdach. Kellerräume überwiegend mit Holzgitterrosten abgetrennt.

Wohnung Nr. 9:	Ausstattung
Bodenbeläge	Fliesen, PVC, Parkett
Wände	Fliesen, Tapete
Decke	Anstrich, Kunststoffkassetten, Paneelen
WC	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Kaltwasserauslass
Bad	Badewanne mit Brausegarnitur, Waschbecken mit Einhebelmischtabelle, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschmaschinenschluss
Keller Nr. 9	Estrich oder Betonglattstrich, Metallfenster, durch Holzgitterrost vom Flur abgetrennt

Baulicher Zustand Nur Überwiegende Hauptmerkmale:
Das Gebäude befindet sich von außen in altersentsprechendem Zustand.

- Verschmutzte Wände in Keller Nr. 9
- Wohnung Nr. 9:
- WC mit Leitungen auf Putz
- Überwiegend abgewohnte Boden- und Wandbeläge
- Die Ausstattung ist überwiegend einfach, nicht mehr in allen Bereichen zeitgemäß.

Wohnfläche Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung ungeprüft entnommen. Eine Haftung für die Richtigkeit wird ausgeschlossen.

Wohnung Nr. 9

Erdgeschoss

Wohnen	21,26 m ²
Schlafen	15,61 m ²
Kind	10,39 m ²
Kind	10,39 m ²
Küche	7,10 m ²
Bad	5,82 m ²
WC	1,65 m ²
Abstellraum	1,63 m ²
Diele	6,08 m ²
Flur	5,20 m ²
<u>Loggia/2</u>	<u>3,51 m²</u>
	88,64 m ²
<u>abzgl. Putz</u>	<u>3%</u>
Wohnfläche	85,98 m²

Nutzungsfläche Keller Nr. 9 laut Plan der TE: rd. 8,50 m²

Gesamtbewertung:

Wohnung Nr. 9 ist eine 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Keller Nr. 9 im Mehrfamilienhaus Eduard-Spranger-Straße 42 in München-Hasenbergl.

Die Wohnung ist nach Westen und Osten hin orientiert und hat einen Balkon. Zeitweise Immissionen durch den angrenzenden Kindergarten können nicht ausgeschlossen werden. Gegenüber des Bewertungsobjektes befindet sich am Stichtag eine große Baustelle, welche noch ca. bis 2028 besteht. Hier entstehen Schulgebäude.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Ausstattung ist überwiegend einfach, nicht mehr in allen Bereichen zeitgemäß. Es besteht Instandhaltungsstau.

Aufgrund der Lage im Erdgeschoss (Einsehbarkeit usw.) ist häufig der Käuferkreis eingeschränkt und die Wohnungen werden zu niedrigeren Preisen gehandelt als die darüberliegenden Wohnungen. Anders verhält es sich häufig bei Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteilen.

Im Gebäude ist kein Aufzug, die Wohnung ist nicht barrierefrei zugängig. Einzelne Verkäufe aus der Kaufpreissammlung haben einen Lift im Haus. Dies spielt aufgrund der Lage der Bewertungseinheit im Erdgeschoss eher keine wertbeeinflussende Rolle.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Aufgrund der Marktsituation und Lagemarkmale könnte die Vermarktung ggf. 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. Werteinflüsse 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.

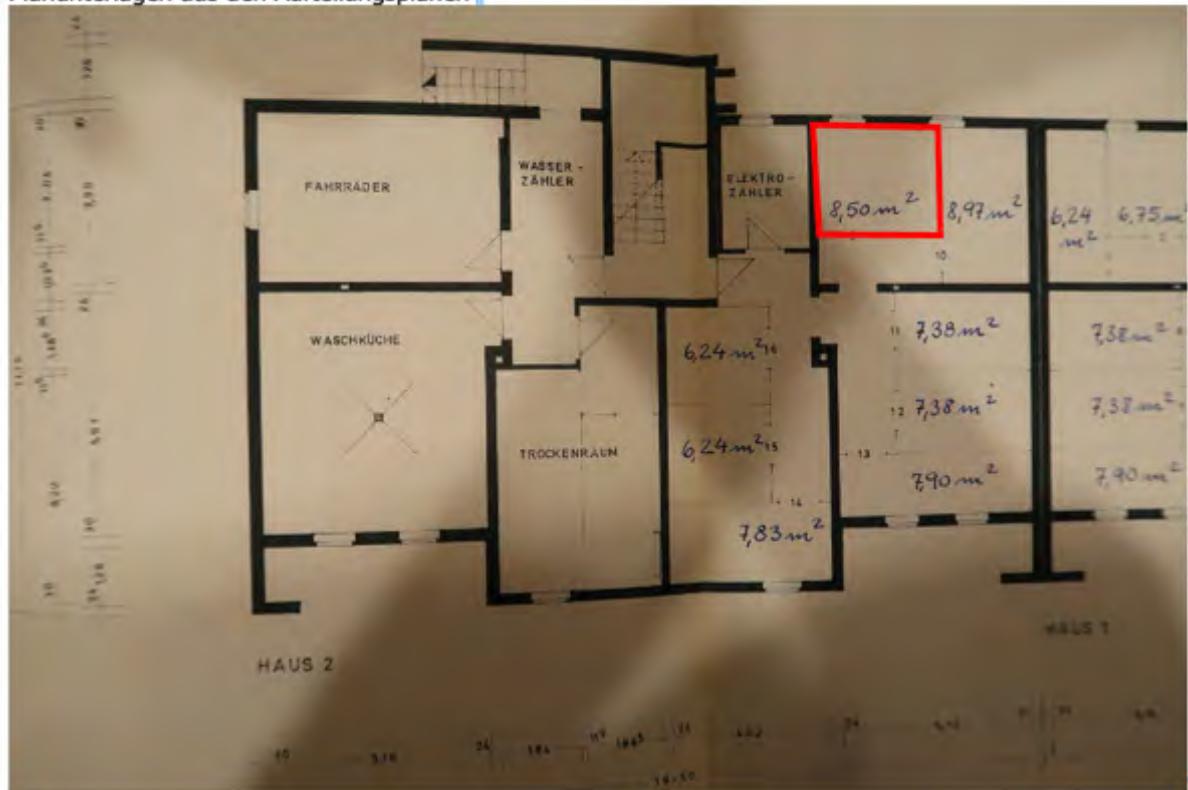
Haftungsausschluss: Vorgenannte Informationen stellen einen Auszug und eine Zusammenfassung dar und können das Objekt nur unvollständig beschreiben. Nähere Informationen sind aus dem Gutachten beim Zwangsversteigerungsgericht zu entnehmen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



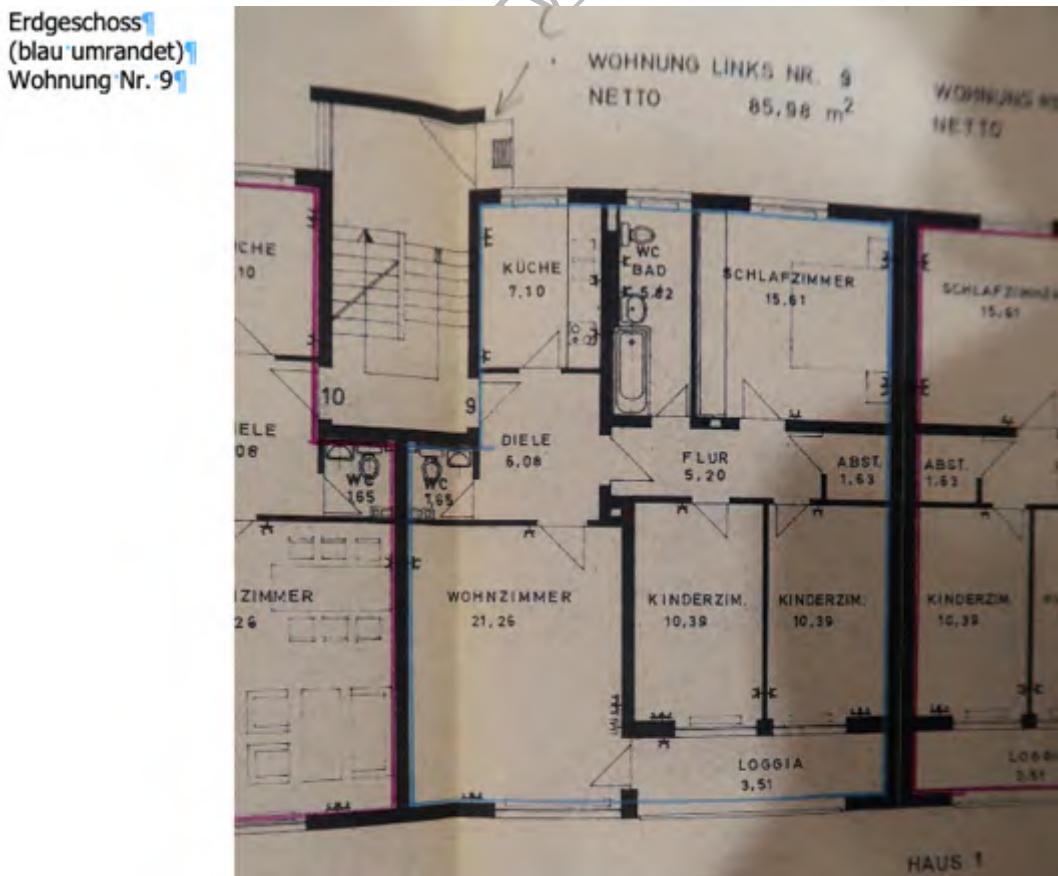
Quelle: Geoportal München



Planunterlagen aus den Aufteilungsplänen



Kellergeschoß, Keller Nr. 9 → → Norden



Laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 4 laut Beschluss, dürfen im Gutachten und Exposé von innen keine Fotos eingestellt werden.



→ Nordwesten



→ Westen



→ Osten