

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1514 K 194/24**

MARGIT APITZSCH

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



**Objektbeschreibung:
Mehrfamilienhaus mit Garagen**



Verkehrswert (Miet- und Lastenfrei)

MFH Zehentmeierstraße 11 in 85630 Grasbrunn

1.713.000 €

Hinweis: Es konnte nur teilweise der Keller und eine Garage besichtigt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.

Lage Gemarkung Grasbrunn, Zehentmeierstraße 11 in 85630 Grasbrunn

Bebauung Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und 6 Garagen

Baujahr Laut Angabe vor Ort: Ursprungsbaujahr ca. 1968/69, Fenster vor ca. 10 Jahren, Gasheizung vor ca. 20-25 Jahren, laut Planunterlagen: Garagenblock 1 um 1968, Garagenblock 2 ca. 1974, Dachgeschossausbau ca. 1968

Stichtag 19.09.2024

Grund der Gutachtenerstellung

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen. Hier: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Nutzung

Laut Angabe: alle 6 Wohneinheiten und 4 Garagenplätze sind vermietet. Die Mietverträge wurden nur auszugsweise zur Verfügung gestellt.

Mietzusammenstellung:

Nettokaltmieten	Wohnung	Garage	letzte Mieterhöhung
Erdgeschoss links	760 €		unbekannt
Erdgeschoss rechts	730 €	25 €	Juni 19
Obergeschoss links	730 €	25 €	Juni 19
Obergeschoss rechts	730 €	25 €	April 19
Dachgeschoss links	500 €		Mietbeginn Januar 2022
Dachgeschoss rechts	684 €	25 €	April 19
	4.134 €	100 €	
Gesamtnettokaltmiete	4.234 €		

Hausverwaltung	<p>im Gutachten anonymisiert</p> <p>Die Hausverwaltung erstellt nur die Abrechnungen des Bewertungsobjektes (Betriebskostenabrechnung). Da es sich um keine WEG handelt, gibt es keine Protokolle, Wirtschaftspläne oder Hausgeldzahlungen.</p>
Grundbuch	<p>Grundbuch des Amtsgerichts München, Grundbuch von Grasbrunn, Blatt 1105</p> <p>Lfd. Nr. 1 Flurstück Nr. 78/6 Zehentmeierstraße 11, Gebäude- und Freifläche zu 1.013 m²</p>
Bauweise	<p>Hinweis: Es konnte nur teilweise der Keller und eine Garage besichtigt werden. Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein.</p> <p>Angaben aus der Baubeschreibung und Besichtigung vor Ort: Annahmen: Keller Beton oder Mauerwerk, Außenwände Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Westseite mit Wetterschutz, Innenwände, Mauerwerk. Geschosdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Fenster Kunststoff, Dachstuhl Holz mit Pfannendeckung. Gasheizung, Heizkörper, Geschosstreppen Stahlbeton mit Trittstufen Naturstein, jeweils 3 Fertiggaragen aus Blech</p>
Wohnungen	keine näheren Angaben möglich, laut Auskunft beim Ortstermin sind die Bodenbeläge Parkett, PVC und Fliesen. Ferner sollen sich die Wohnungen überwiegend im Ursprungszustand befinden.
Keller	Böden Estrich und Kunststein, Hobbyraum Linoleum Wände und Decken überwiegend gestrichen, Hobbyraum Wände Tapete und Holz
Garagen Süd	lichte Höhe im Mittel ca. 1,92 m Breite ca. 7,78 m innen gemessen, Länge ca. 4,98 m Blechgarage mit Blechtoren, Boden Beton
Garagen Nord	konnten innen nicht besichtigt werden. Außenwände und Tore Blech
Baulicher Zustand	
	<p>Nur überwiegende Hauptmerkmale: Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor.</p> <p>Das Wohnhaus und die Garagen befinden sich überwiegend in renovierungsbedürftigem Zustand.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Waschraum und Heizungsraum im Keller mit Verfärbungen im Sockelbereich ▪ Trockenraum mit Verfärbungen an den Wänden (laut Angabe müssten diese gestrichen werden), es ist nicht auszuschließen, dass es sich um Feuchtigkeit handelt ▪ Laut Angabe beim Ortstermin sind die Wohnungen weitestgehend unsaniert
Wohnfläche	<p>Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. ergänzt.</p> <p>Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.</p>

Es liegen keine Berechnungen vor. Aufgrund der eingeschränkten Bemaßung mussten viele Maße aus den Plänen gemessen werden, wobei die Maßangaben mit den Zeichnungen nicht genau übereinstimmen. Insbesondere das Dachgeschoss ist nur sehr eingeschränkt bemaßt. Hier konnten überwiegend nur grob überschlägige Messungen vorgenommen werden.

Ob die Raumaufteilung vor Ort den Planunterlagen entspricht, konnte mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht geprüft werden.

Die Wohnflächenangaben der Antragsgegnerin weichen von den nachfolgenden Berechnungen ab.

Hinweis: Es konnte nur teilweise der Keller und eine Garage besichtigt werden.

Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht genau übereinstimmen.

Nutzungsfläche Keller: ca. 159 m²

Garage Nord laut Planunterlagen:

3 Garagenplätze: ca. 3 * 13,50 m² = 40,50 m²

Garage Süd laut Planunterlagen

3 Garagenplätze: ca. 3 * 13,00 m² = 39,00 m²

INTERNETVERSIONAG

Wohnfläche überschlägig:Erdgeschoss und Obergeschoss

Wohnung rechts:

Diele		8,44 m ²
Bad		4,72 m ²
Küche		8,65 m ²
Kind		12,95 m ²
Wohnen		27,73 m ²
Schlafen		15,12 m ²
		<hr/>
		77,61 m ²
abzgl. Putz	3%	2,33 m ²
		<hr/>
		75,28 m ²
Balkon/2		2,88 m ²
		<hr/>
WFL Wohnung rechts		78,16 m ²

Wohnung links:

Diele		8,44 m ²
Bad		4,72 m ²
Küche		8,65 m ²
Kind		12,95 m ²
Wohnen		27,73 m ²
Schlafen		14,84 m ²
		<hr/>
		77,33 m ²
abzgl. Putz	3%	2,32 m ²
		<hr/>
		75,01 m ²
Balkon/2		2,88 m ²
		<hr/>
WFL Wohnung links		77,89 m ²

Dachgeschoss

Wohnung rechts:

Diele		4,22 m ²
WC		2,41 m ²
Bad		7,43 m ²
Zimmer 1		27,35 m ²
Zimmer 2		25,01 m ²
		<hr/>
		66,42 m ²
abzgl. Putz	3%	1,99 m ²
		<hr/>
WFL Wohnung rechts		64,43 m ²

Wohnung links:

Diele		2,46 m ²
Bad		3,85 m ²
Zimmer		35,33 m ²
		<hr/>
		41,64 m ²
abzgl. Putz	3%	1,25 m ²
		<hr/>
WFL Wohnung links		40,39 m ²

Wohnflächenzusammenstellung:

Erdgeschoss:

Wohnung rechts	78,16 m ²	
Wohnung links	77,89 m ²	
Obergeschoss		
Wohnung rechts	78,16 m ²	
Wohnung links	77,89 m ²	
Dachgeschoss		
Wohnung rechts	64,43 m ²	
Wohnung links	40,39 m ²	
		<hr/>
Gesamtwohnfläche	416,92 m ²	

Gesamtbewertung:

Auf Flurstück Nr. 78/6 steht ein Mehrfamilienhaus mit 2 Reihengaragen mit jeweils 3 Stellplätzen. In dem Mehrfamilienhaus befinden sich 6 Wohneinheiten. Das Wohngebäude hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach.

Laut Auskunft der Antragstellerin befinden sich die Wohnungen in weitestgehend unsaniertem Zustand. Deshalb wird ein eher einfacher Standard unterstellt. Mangels Besichtigungsmöglichkeit können keine näheren Angaben gemacht werden.

Die Grundrissgestaltung im Erd- und Obergeschoss ist laut Planunterlagen funktionell. Inwieweit der Plan des Dachgeschosses mit der Örtlichkeit übereinstimmt, konnte ohne Besichtigung nicht geprüft werden.

Die Reihengaragen Süd und Nord haben leicht geneigte Pultdächer.

Die nördlichen Garagen können nur über Flurstück Nr. 78/7 und 80 befahren werden.

Laut tel. Auskunft des Grundbuchamtes sind in den Grundbüchern der Flurstücke Nr. 78/7 und 80 der Gemarkung Grasbrunn keine Geh- und Fahrrechte zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen.

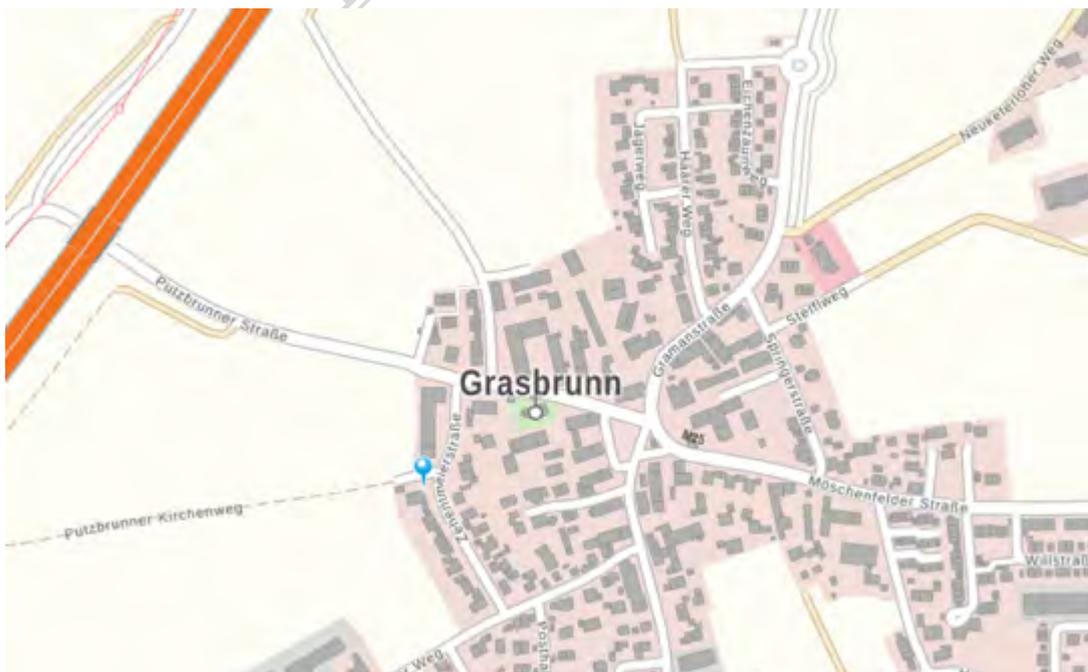
Die Vermarktbarkeit ist als durchschnittlich anzusehen. Könnte aber aufgrund, insbesondere des baulichen und energetischen Zustandes einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

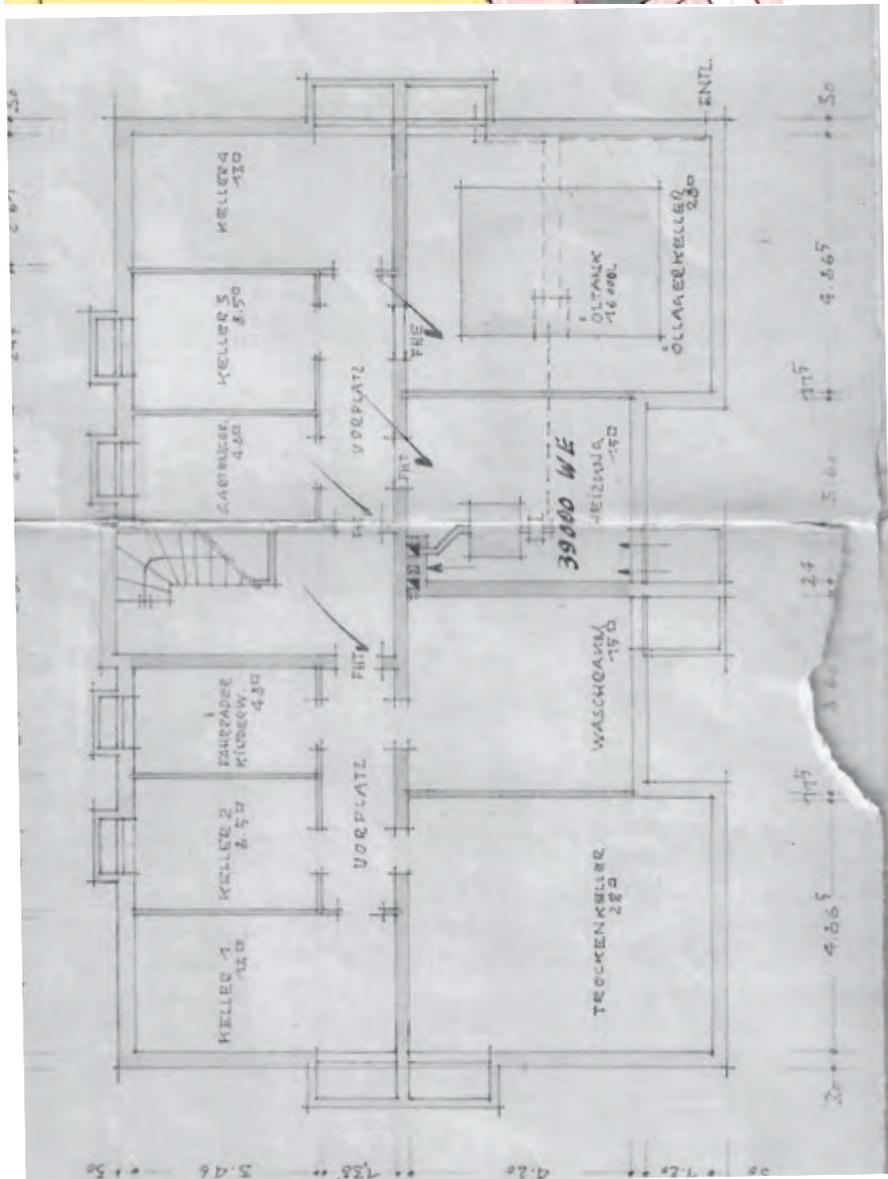
Hinweis zum Verkehrswert:

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

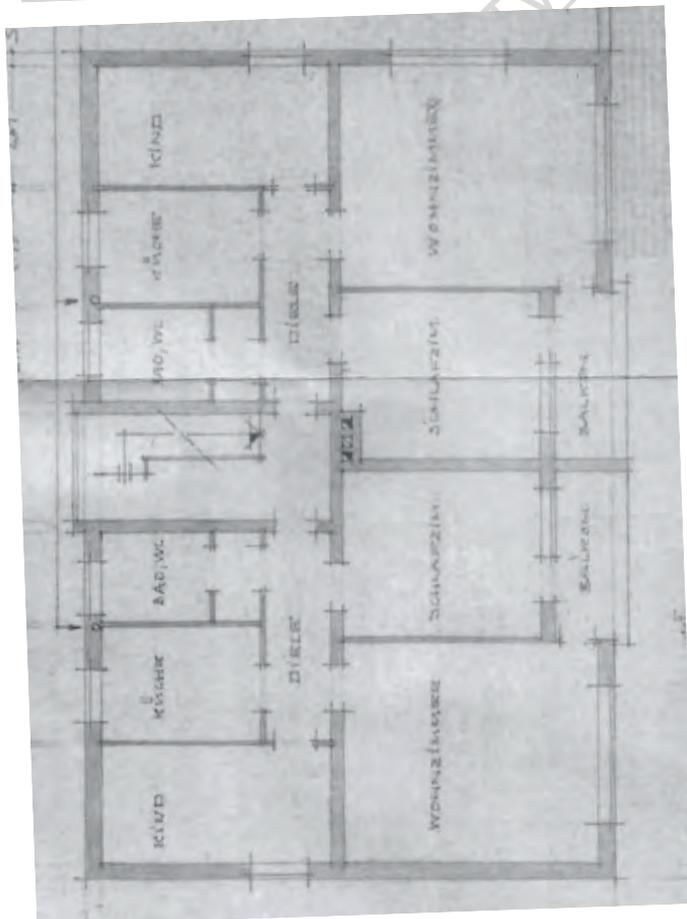
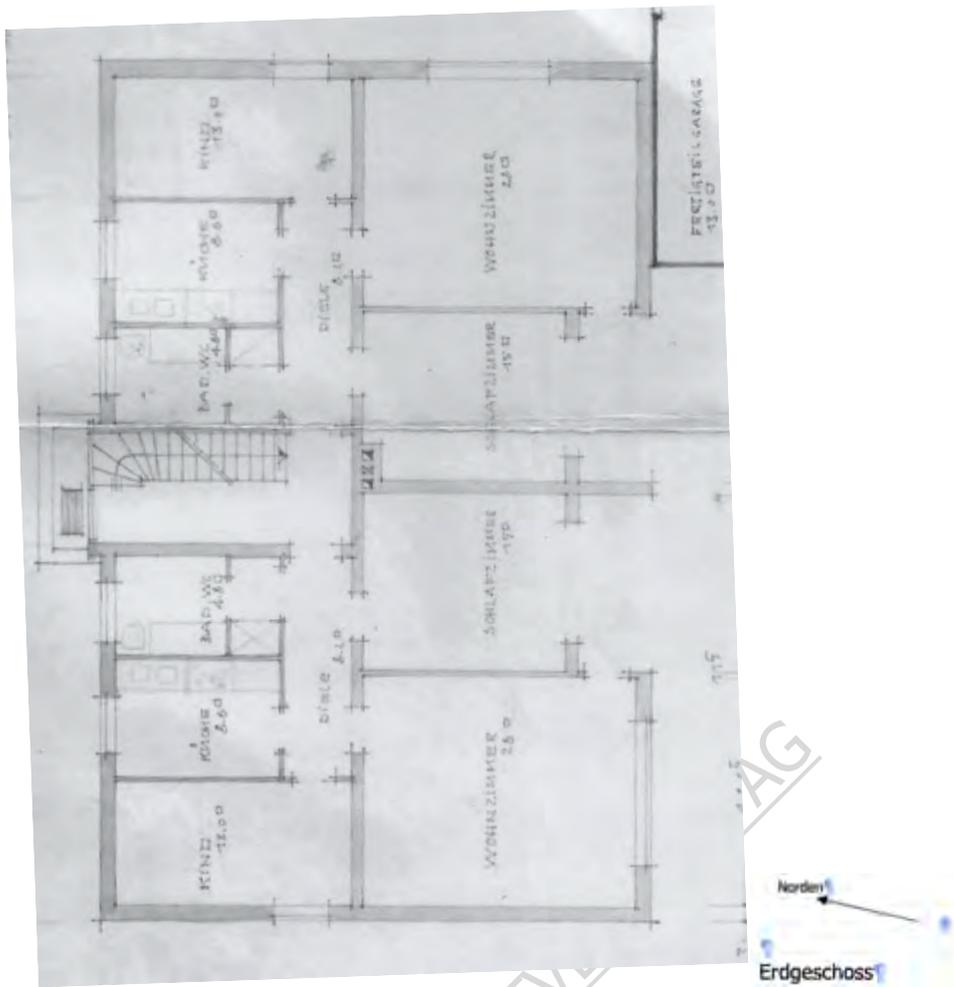
Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

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.

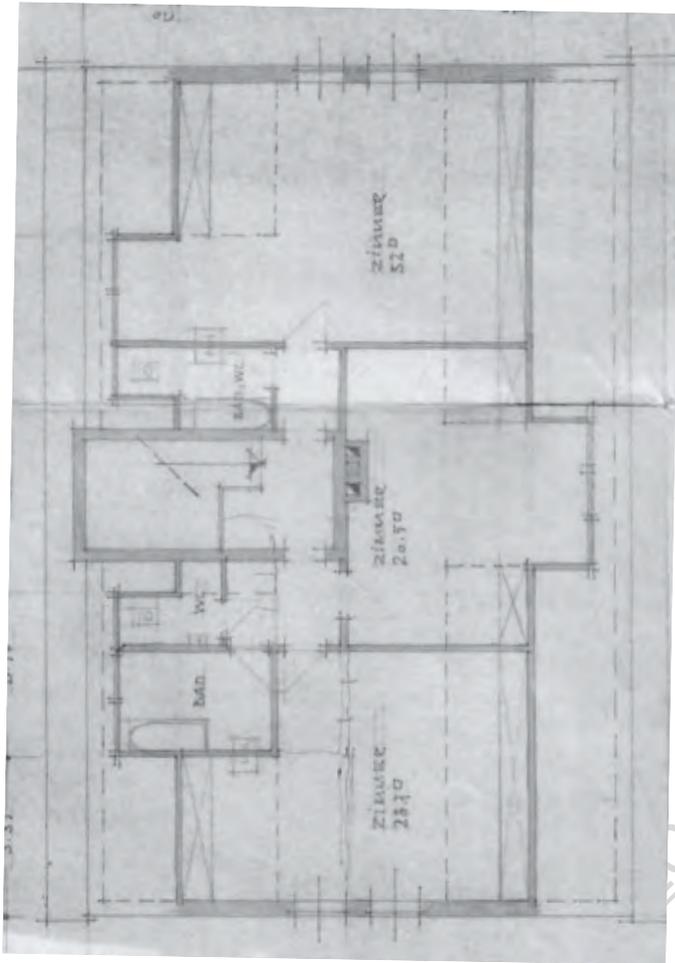




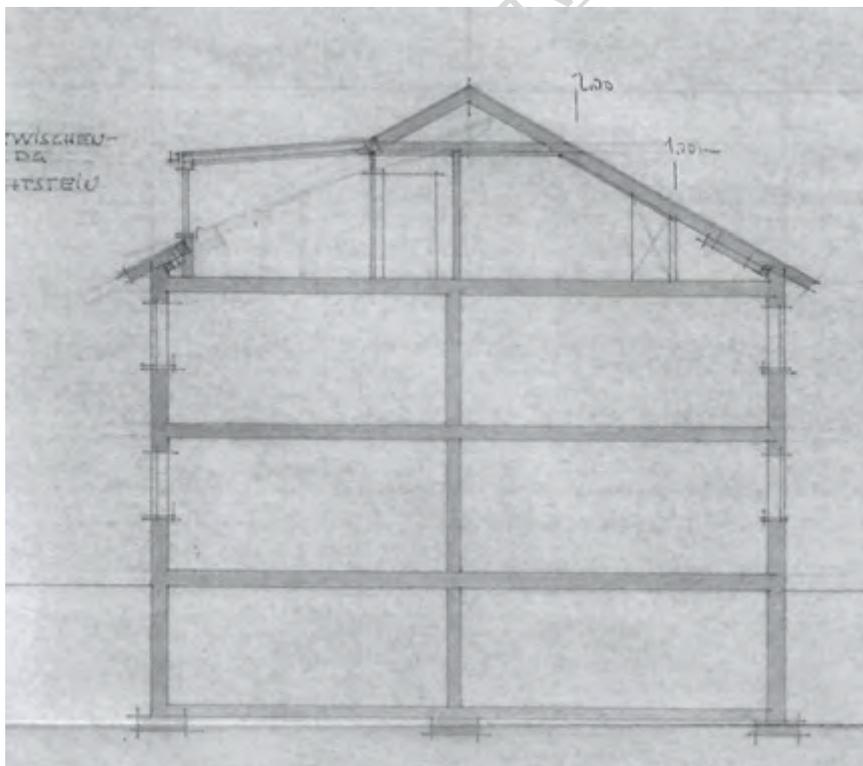
Kellergeschoss



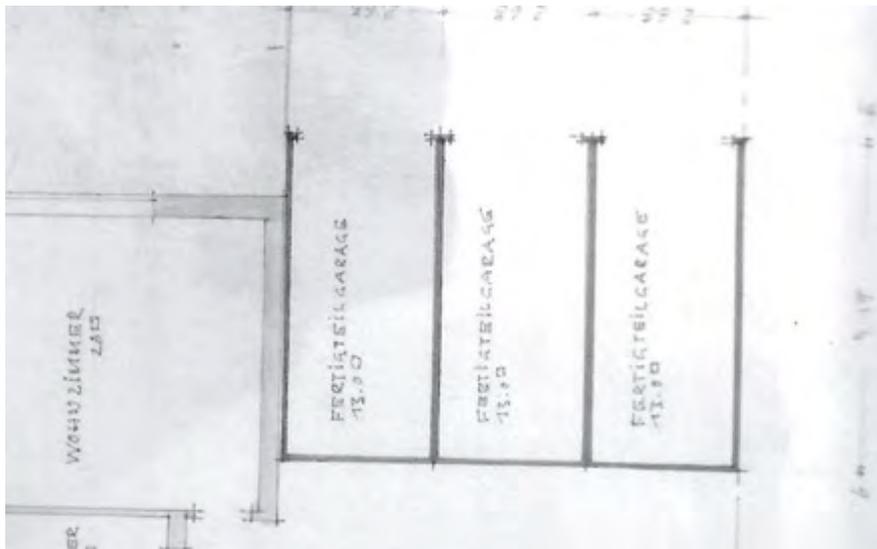
Oberschoss



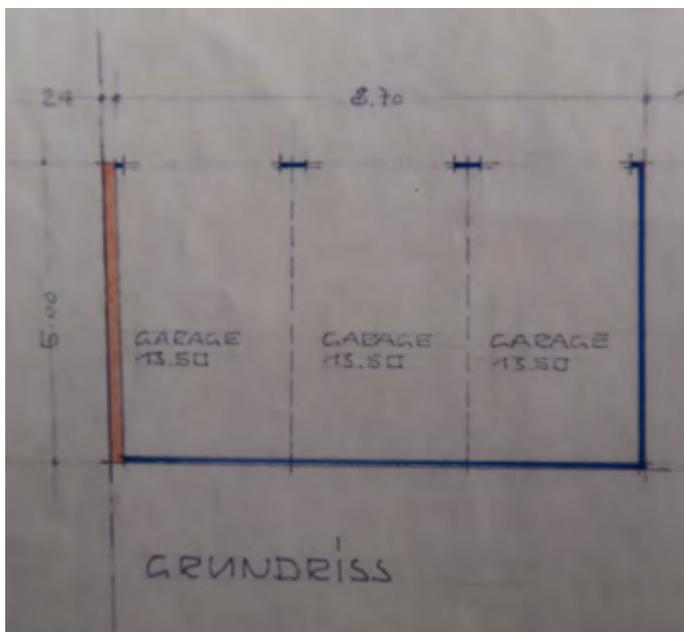
Dachgeschoss



Schnitt



Garagen Süd



Garagen Nord



Nordosten/Nordwesten



Nordwesten



Garagen Nord



Südwesten/Südosten



→ Südwesten



Garagen Süd

Alte Sicherungen und Zähler

