

## **Exposé für das Amtsgericht München**

### **Zwangsversteigerungsverfahren AZ 1514 K 311/24**

Bezugnahme: Gutachten Nr. J 5101/25 vom 12.12.2025

Objekte: **2 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 17** im 1. Obergeschoss, Baujahr ca. 1961, Wohnfläche ca. 51 m<sup>2</sup> (einschl. Loggia zu ½) Prinz-Eugen-Straße 6, 80804 München

Verkehrswert: zum Stichtag 17.09.2025  
**€ 310.000,-**, im miet- und lastenfreien Zustand

Hinweis: **Das Objekt (Wohnung, Kellerabteil) konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Gutachten wurde nach äußerem Augenschein erstellt.**

Grundbuch: AG München, Gemarkung Schwabing, Band 207, Blatt 4361: 20,14 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 695/9 (Größe 1.004 m<sup>2</sup>), Prinz-Eugen-Straße 6, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerabteil im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17;

Lage: Prinz-Eugen-Straße 6, 80804 München, Stadtteil Schwabing, ca. 3,5 km nördlich des Marienplatzes, ca. 1,1 km nordwestlich der Münchner Freiheit, ca. 300 m nordwestlich des Bonner Platzes, ca. 200 m südöstlich des Scheidplatzes und ca. 50 m östlich der Belgradstraße, gute und gesuchte innerstädtische Wohnlage, Verkehrs- immissionen sind witterungsabhängig gegeben, sehr gute Infrastruktur und sehr gute Verkehrsanbindung;

Wohnanlage/  
Gebäude: Wohngebäude mit Kellergeschoss, Souterrain, Erdgeschoss und fünf Obergeschossen, Baujahr ca. 1961, insgesamt 52 Wohneinheiten, Souterrain im Süden auf dem Geländeniveau der angrenzenden Hoffläche, Hauseingang auf Nordseite, Treppenhaus mit Aufzug, Gebäude in Massivbauweise mit Stahlbeton- und Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken, Flachdach mit Dämmung und Abdichtung, einspringende Loggien aus Stahlbeton mit Stahlgeländer, Putzfassade mit teilweise Wärmedämmverbundsystem, Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, teilweise Rollläden und Zentralheizung.  
Überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard, in Teilbereichen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt,

Gebäude weitgehend in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Zustand, aufgrund des Baualters ist in den nächsten Jahren gegebenenfalls mit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen (siehe Gutachten).

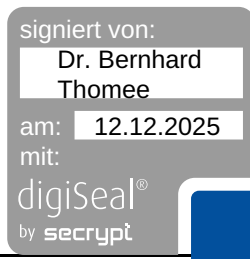
**Wohnung:** 2 - Zimmer Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss, Wohnfläche ca. 51 m<sup>2</sup> (mit Loggia zu 1/2), Wohnung mit Diele, Abstellkammer, Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Loggia, zweckmäßige Grundrisseinteilung, generell gut geschnittene Räume mit ausreichenden Größen, Küche klein und nur über Wohnzimmer zu erreichen, Ausrichtung der Wohnung ausschließlich nach Süden. Da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung angenommen, dass die Wohnung einen mittleren, weitgehend dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard aufweist und dass keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Nach äußerem Augenschein und entsprechend den vorliegenden Auskünften wird die Wohnung seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt. Entsprechend den vorliegenden Informationen und dem äußeren Eindruck ist nicht auszuschließen, dass sich die Wohnung in einem vernachlässigten und sanierungsbedürftigen, gegebenenfalls vermüllten Zustand befindet. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass vor einer erneuten Nutzung umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind.

Kellerabteil im Kellergeschoss des Gebäudes (Größe ca. 6,2 m<sup>2</sup>)

**Energieausweis:** Im Jahr 2017 ausgestellter Energieausweis auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs:  
Endenergieverbrauch 114 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Nutzung:** Nach äußerem Augenschein und entsprechend den vorliegenden Auskünften wird die Wohnung seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt. Verbindliche Informationen über die Nutzungs- und Vermietungssituation liegen jedoch nicht vor.

**Hinweise:** Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.



**Fotos**



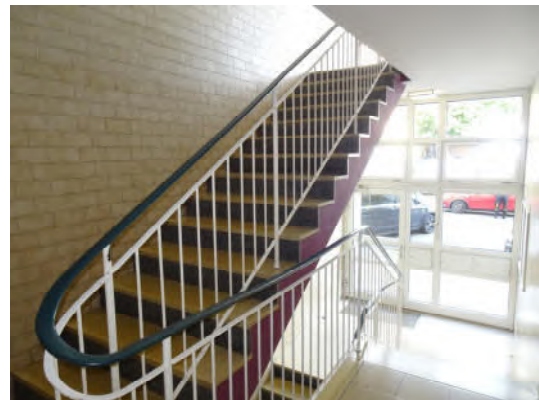
**Nord- und Ostseite des Gebäudes**



**Südseite des Gebäudes**



**Hauseingang**



**Treppenhaus**

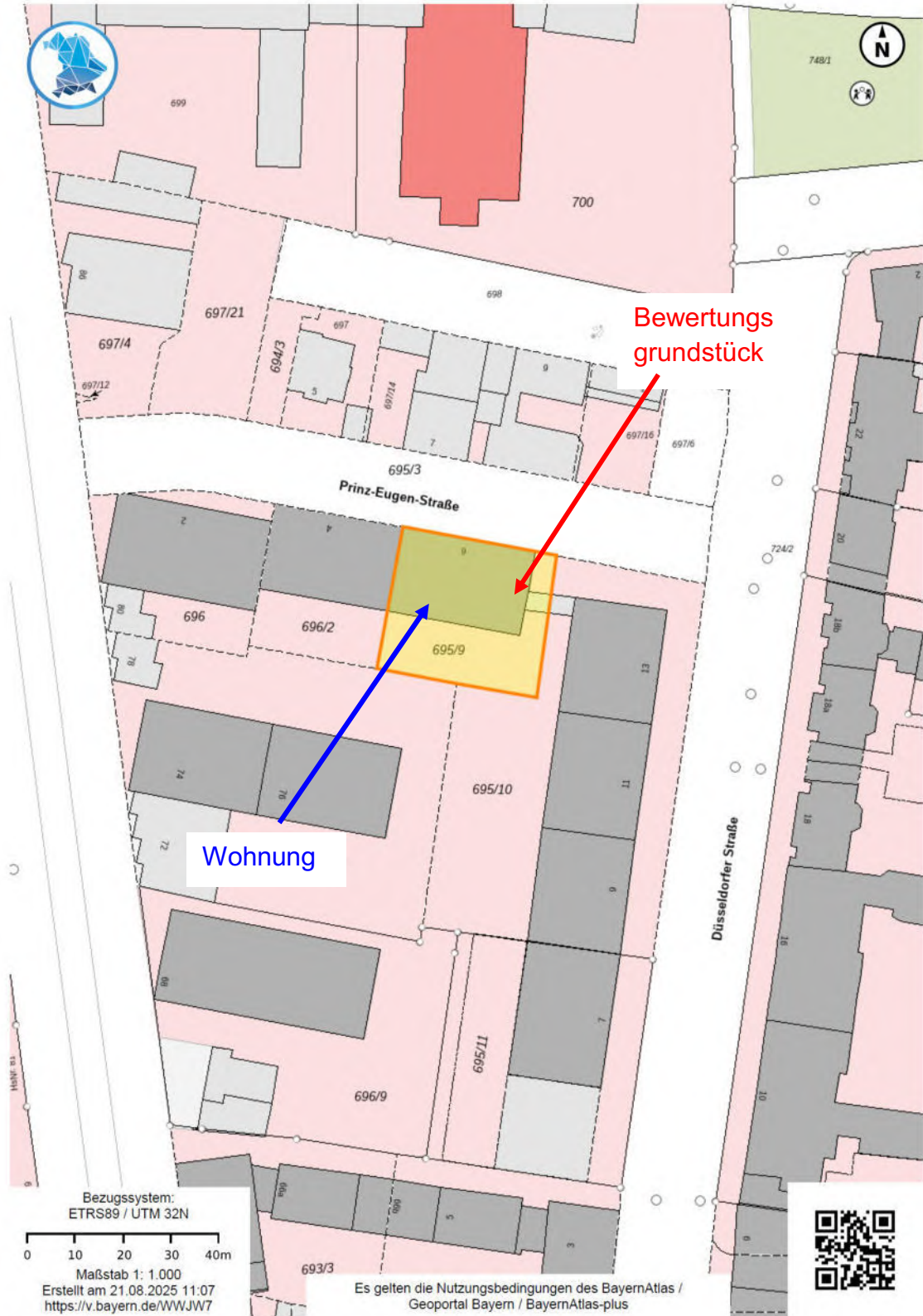


**Aufzug**



**Flur mit Wohnungseingangstüren**

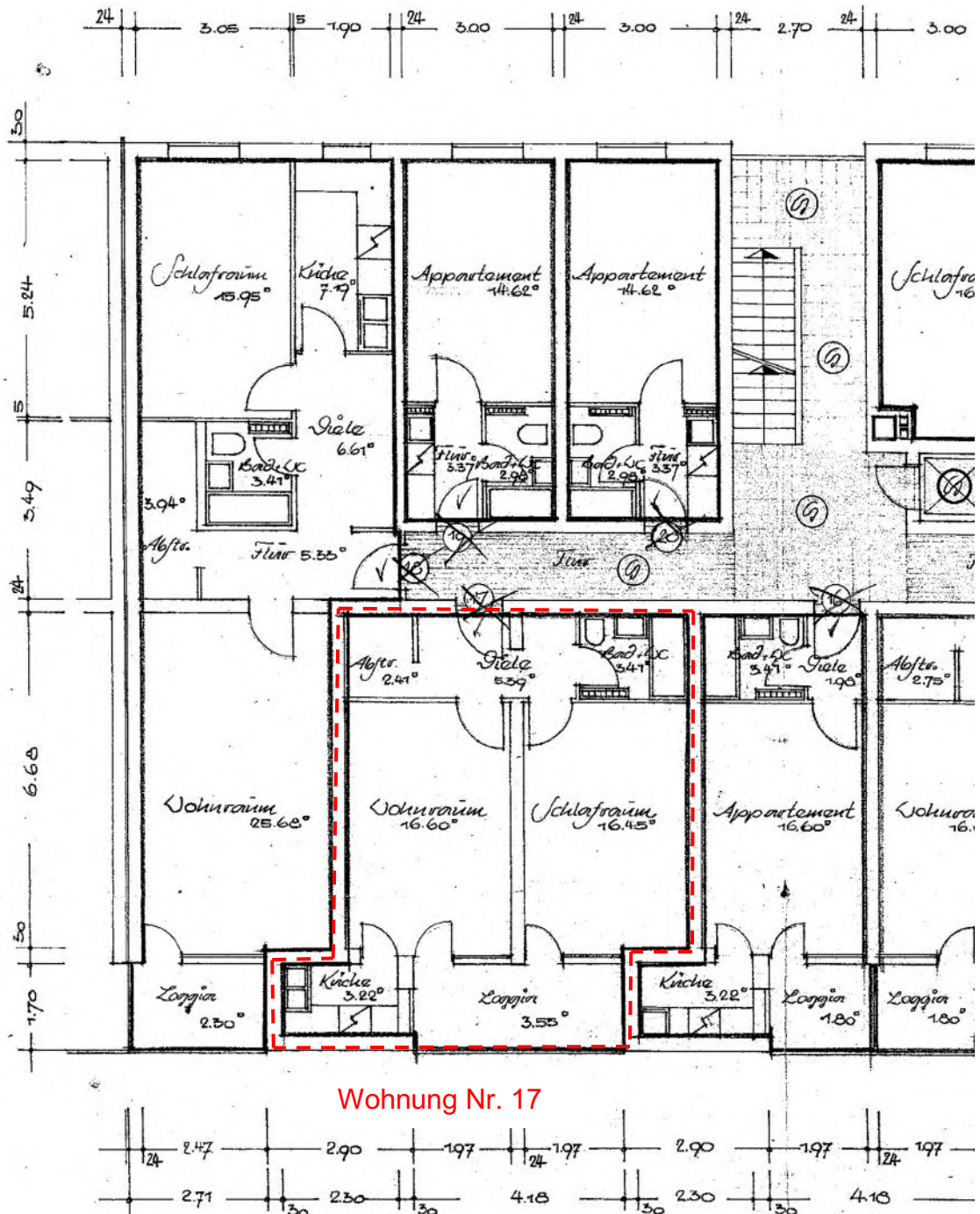
**Lageplan (unmaßstäblich)**



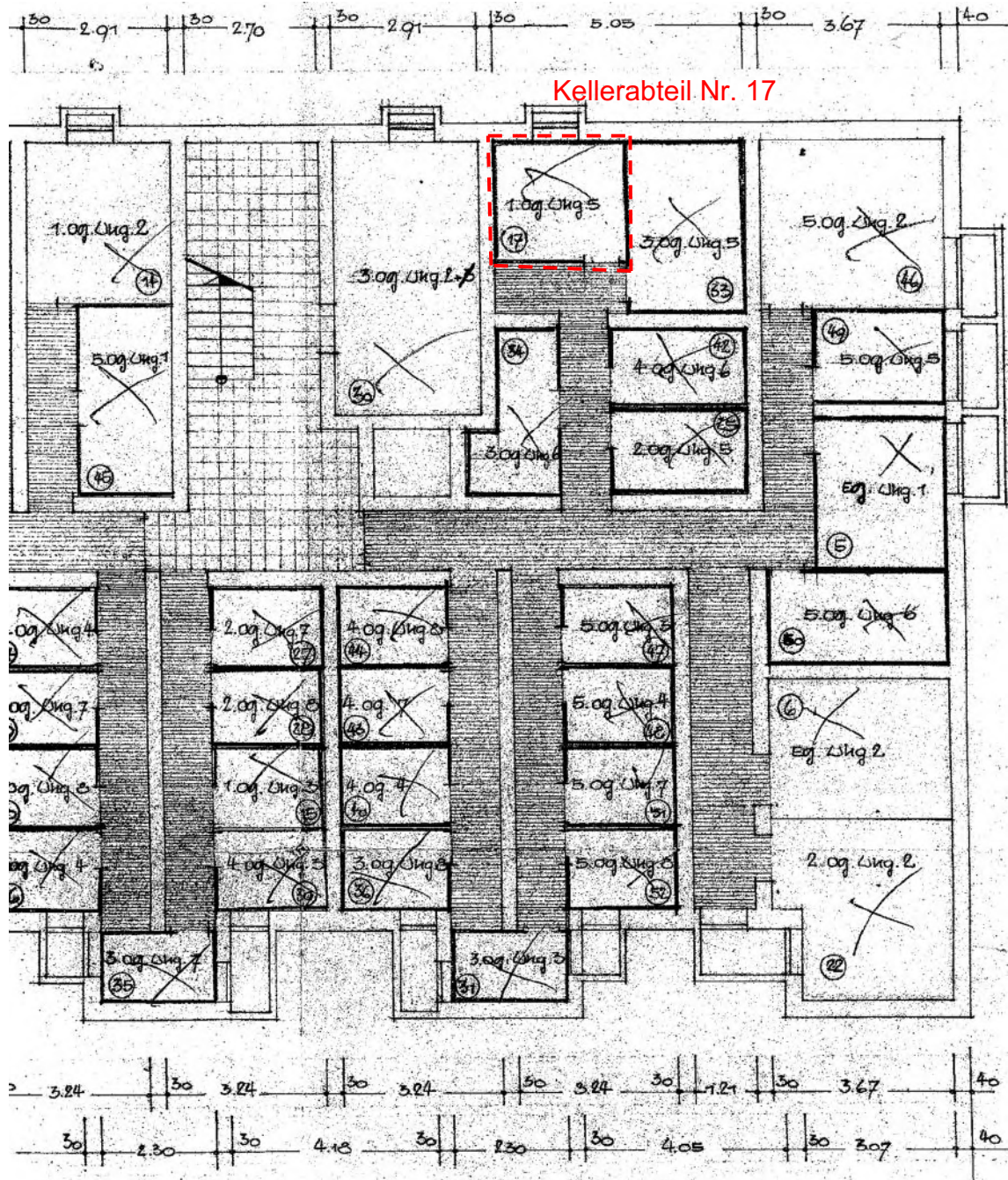
Bezugssystem:  
ETRS89 / UTM 32N  
0 10 20 30 40m  
Maßstab 1: 1.000  
Erstellt am 21.08.2025 11:07  
<https://v.bayern.de/WWJW7>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /  
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

**Grundrisse (unmaßstäblich)**



**Ausschnitt Grundriss 1. Obergeschoss mit Wohnung (Ausschnitt Aufteilungsplan)**



**Ausschnitt Grundriss Kellergeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan)**