

Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1514 K 315/24

MARGIT APITZSCH

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



Objektbeschreibung:

3-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum Nr. 433

Verkehrswert (Lastenfrei)

Wohnung Nr. 433, Alfred-Neumann-Anger 10 in 81737 München

416.000 €

Hinweis: Die zu bewertende Einheit (Wohnung samt Keller) konnte innen nicht besichtigt werden. Die Ostfassade des Bewertungsobjektes war wegen Bauarbeiten ebenfalls nicht einsehbar!

Lage	Gemarkung Perlach, Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach, Alfred-Neumann-Anger 10 in 81737 München, Neuperlach
Bebauung	verdichteter Wohnungsbau
Baujahr	Laut Planunterlagen ca. 1974
Stichtag	03.06.2025

Grund der Gutachtenerstellung

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

Hier: Zwangsversteigerung

Nutzung Keine Angabe möglich, Mietvertrag oder Angaben dazu wurden nicht zur Verfügung gestellt.

Hausverwaltung Im Gutachten anonymisiert.
 Monatliches Wohngeld laut Angabe der Hausverwaltung: 507 €
 Es bestehen Zahlungsrückstände.

Grundbuch Grundbuch von Perlach, Amtsgericht München, Blatt 13343

lfd. Nr. 1 3,097/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Perlach

Flst. Nr. 1900/44 Alfred-Neumann-Anger 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10,11,
12, 13,14, 15, 17,19
Plievierpark 4
Tucholskystraße 6, 8, 10, 12, 14
Gebäude- und Freifläche zu 25.410 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 433

Bauweise **Hinweis: Die zu bewertende Einheit (Wohnung samt Keller) konnte innen nicht besichtigt werden. Die Ostfassade des Bewertungsobjektes war wegen Bauarbeiten ebenfalls nicht einsehbar!**

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

Annahmen: Keller Stahlbeton oder Beton, Außenwände Stahlbeton und Gasbeton mit Vorsatzschalen, Innenwände, Stahlbeton und Gipsblocksteine. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften, Treppe Stahlbeton mit Tritt- u. Setzstufen Naturstein, ein Aufzug ist vorhanden, Fenster: Annahme Holz, Flachdach

Wohnung Nr. 433:

3-Zimmer-Wohnung, laut Planunterlagen bestehend aus Diele, WC, Flur, Bad, Schlafen, Kind, Küche, Wohnen, Loggia

Ausstattung Einheit Nr. 433: Annahme zur Schätzung: mittel

Baulicher Zustand Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

Hinweis: Die zu bewertende Einheit (Wohnung samt Keller) konnte innen nicht besichtigt werden. Die Ostfassade des Bewertungsobjektes war wegen Bauarbeiten ebenfalls nicht einsehbar!

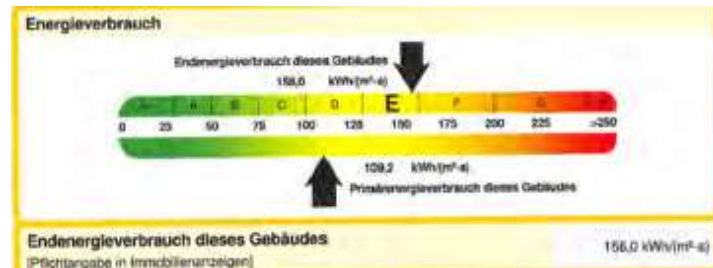
Das Gebäude befindet sich von außen weitestgehend in altersentsprechendem Zustand.

Laut Eigentümerversammlungsprotokoll 2023 wurde die Planung beschlossen, dass die Fassaden und Balkone der Gebäude Alfred-Neumann-Anger 4-14 eingangsseitig sowie an der Giebelseite des Gebäudes Alfred-Neumann-Anger 14 instandgesetzt werden sollen. Laut Eigentümerversammlungsprotokoll 2024 wurde beschlossen, dass folgende Maßnahmen durchgeführt werden sollen: Gerüstbau, Erneuerung der Vorhangfassade (weiße große Platten), Betoninstandsetzung an den Balkonen, Erneuerung der Treppenhausfenster.

Die Maßnahmen sollen zum Teil aus Rücklagen bezahlt werden. Ggf. soll eine Sonderumlage erfolgen. Eine nähere Auskunft konnte die Hausverwaltung auch auf Nachfrage noch nicht geben.

Laut Eigentümerversammlungsprotokoll 2025 müssen Mängel aus der Trinkwasserversorgung für die Gebäude Alfred-Neumann-Anger 9-19 behoben werden.

Balkonstruktion des Balkons der Bewertungseinheit mit Verfärbungen.



Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der Baugenehmigung und Teilungserklärung ungeprüft entnommen.

Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

Ob ein Putzabzug erforderlich wäre, kann mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht abschließend festgestellt werden. Im Wirtschaftsplan wird die Fläche ebenfalls mit 73,22 m² angegeben.

Wohnung Nr. 433 3. Obergeschoss

Diele	3,50 m ²
WC	1,80 m ²
Flur	5,10 m ²
Bad	3,40 m ²
Schlafen	12,70 m ²
Kind	10,70 m ²
Wohnen	25,30 m ²
Küche	6,10 m ²
Loggia/2	4,60 m ²
WFL	73,20 m²

Nutzfläche Keller Nr. 433 rd. 2,50 m²

Gesamtbewertung

Wohnung Nr. 433 ist eine 3-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum in Neuperlach.

Die Wohnung ist nach Westen und Osten hin orientiert.

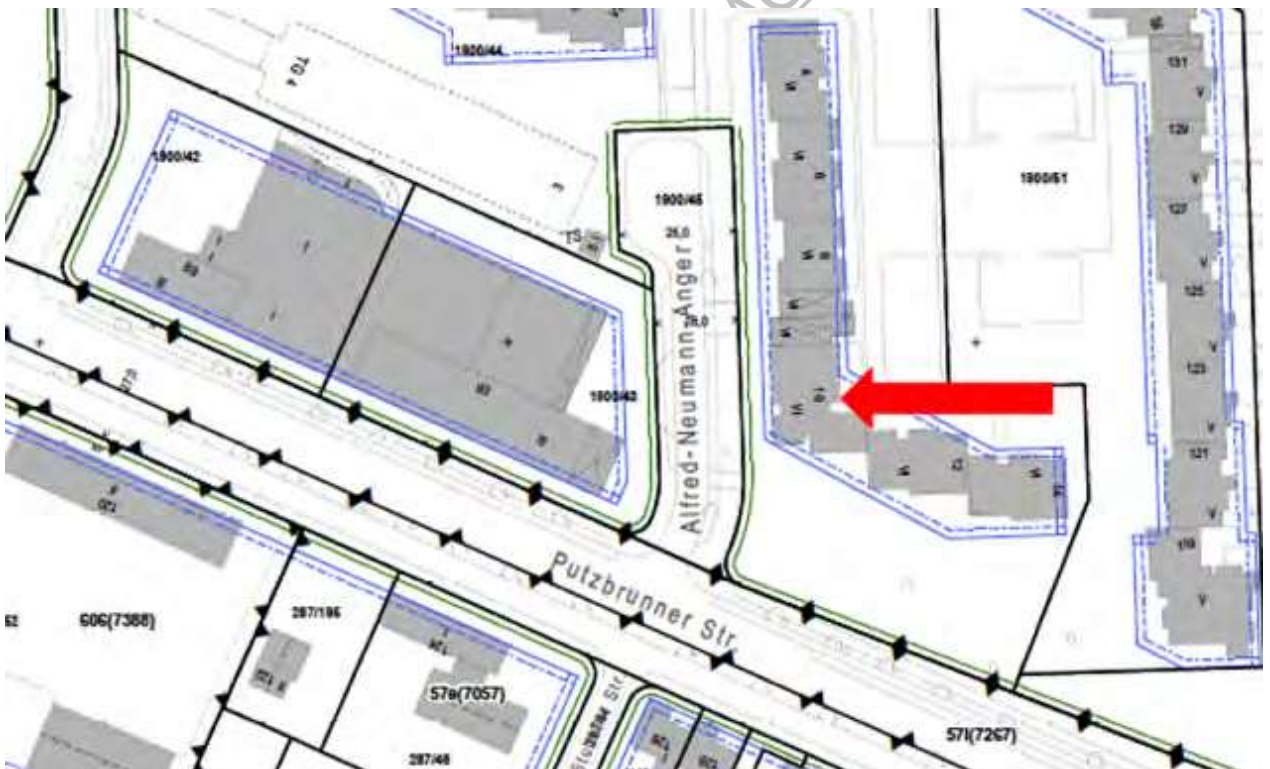
Immissionen durch die im Süden verlaufende Putzbrunner Straße können zeitweise nicht ausgeschlossen werden.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell. Aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeit wird zur Schätzung eine mittlere Ausstattung angenommen.

Aufzug ist im Gebäude vorhanden. Der Aufzug kann nur über Stufen erreicht werden und somit ist die Einheit nicht barrierefrei erreichbar.

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

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Aufgrund der Marktsituation und Lagemerkmale 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. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

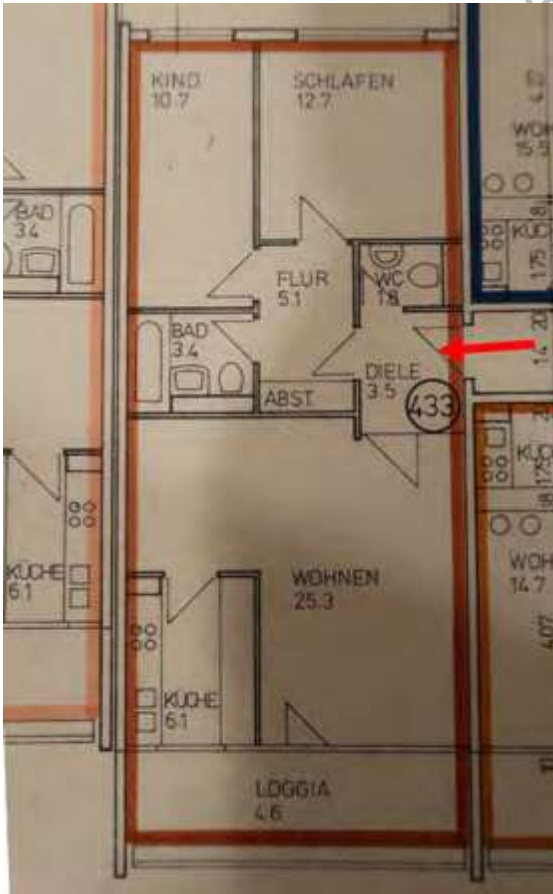
Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

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.

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



Kellerraum Nr. 433



3. Obergeschoss – Wohnung Nr. 433





Westen



Osten

Wohnung Nr. 433

