

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1514 K 324/23**

MARGIT APITZSCH

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



Objektbeschreibung:

- 1. 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum Nr. 10**
- 2. Tiefgaragenstellplatz Nr. 20**



Verkehrswerte (Lastenfrei)

Wohnung Nr. 10, Benediktenwandstraße 38 in 81545 München	703.000 €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 20, Benediktenwandstraße 38 in 81545 München	23.000 €

Lage Gemarkung München S.7, Stadtbezirk 18 Untergiesing-Harlaching, Bezirksteil Harlaching/Menterschwaige, Benediktenwandstraße 38 in 81545 München

Bebauung Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Baujahr Laut Planunterlagen und Energieausweis: ca. 1981
Laut Angaben vor Ort:
Parkett ca. 2019, Sanitäreinrichtung zum Teil von ca. 2020/21

Stichtag 14.05.2024

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.

Nutzung leerstehend am Stichtag

Hausverwaltung

im Gutachten anonymisiert
Laut Auskunft der Hausverwaltung und Wirtschaftsplänen 2024:
monatliches Wohngeld Wohnung mit Keller Nr. 10 464,81 €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 20 26,71 €

Gesamtbewertung:

Bewertungsgegenstand ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum im Objekt Benediktenwandstraße 38 in 81545 München.

Wohnung Nr. 10 befindet sich im 1. Obergeschoss und ist nach Nordwesten und Nordosten hin orientiert und hat zwei Balkone. Das Grundstück ist groß und hat einen alten Baumbestand.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Belichtung ist ausreichend. Die Ausstattung der Wohnung ist überwiegend mittel. Aufzug ist im Gebäude vorhanden.

Weiterer Bewertungsgegenstand ist Tiefgaragenstellplatz Nr. 20.

Es handelt sich um eine beste Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses. Das Objekt liegt in Harlaching/Menterschwaige nahe der Isar.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als gut angesehen.

Hinweis zum Verkehrswert:

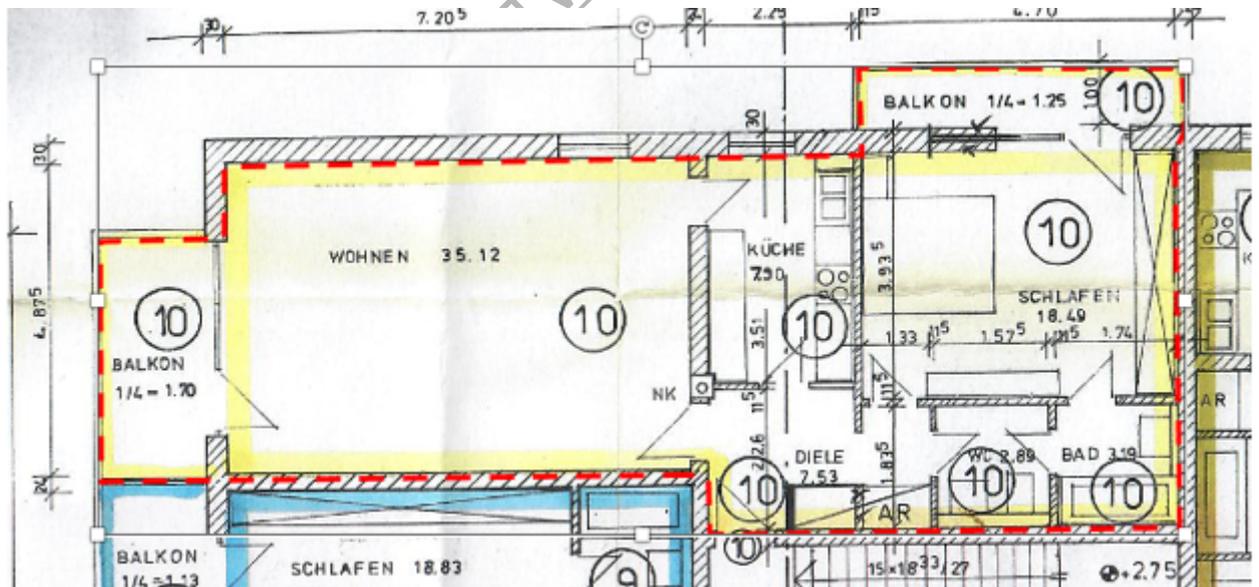
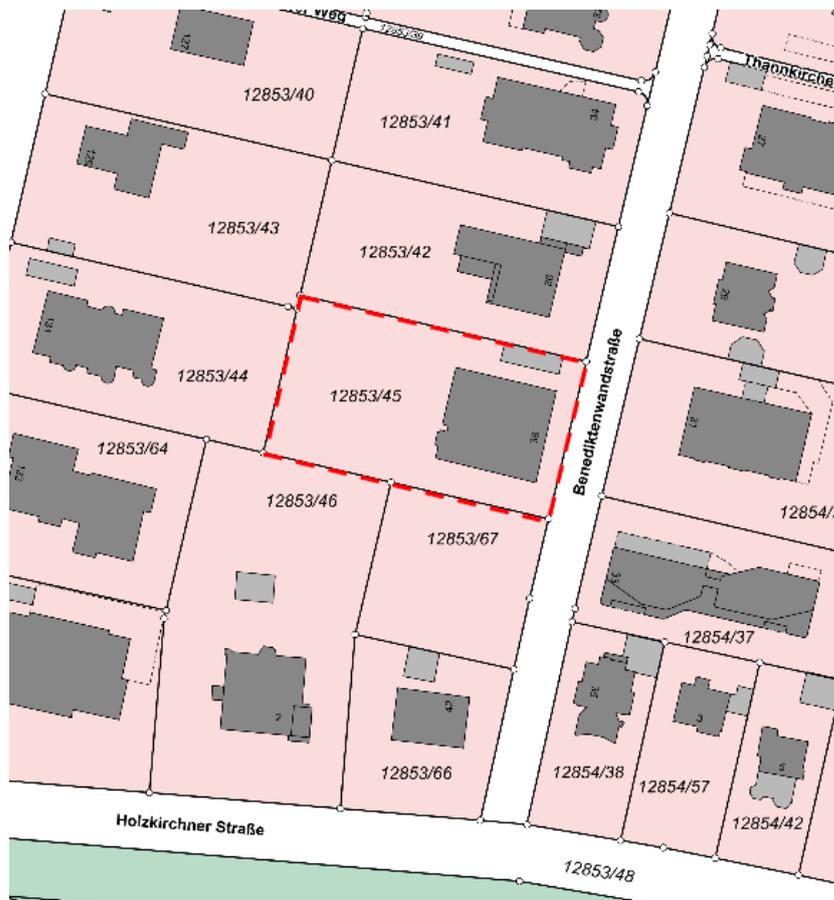
Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

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

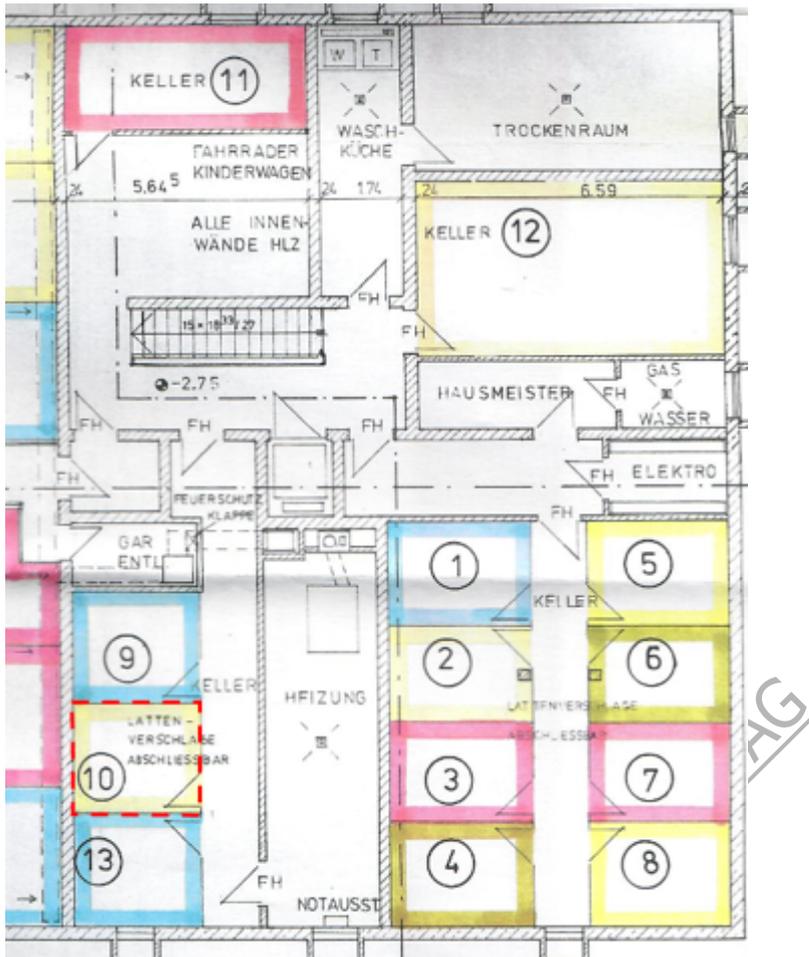
Haftungsausschluss: Vorgenannte Informationen stellen einen Auszug und eine Zusammenfassung dar und können das Objekt nur unvollständig beschreiben. Nähere Informationen sind aus dem Gutachten beim Zwangsversteigerungsgericht zu entnehmen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



Quelle: Geoportal München



1. Obergeschoss



Keller



Tiefgarage



Südosten/Nordosten



Nordwesten/Nordosten



Tiefgaragenstellplatz