

**Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren**  
**AZ: 1517 K 96/23**

---

**Objekt:** Hamburger Straße 27 in 80809 München  
12,75 / 1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem  
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27 (nebst Kellerabteil)  
an dem Grundstück der Gemarkung Milbertshofen, Flst. Nr. 135/14  
Baujahr ca. 1973/74

---

**Verkehrswert (zum Stichtag 21.07.2023): 245.000 €**

(im auftragsgemäß angenommenen miet-/lastenfreien Zustand; vgl. auch 1.1 und 3.2 des Gutachtens)

---

**Weitere Objektangaben (A u s z u g aus dem Sachverständigengutachten)**

Die betreffende Eigentumsanlage liegt im Münchner Stadtbezirk Milbertshofen – Am Hart (Bezirksviertel Am Riesenfeld), ca. 5,8 km (LL) nördlich des Stadtzentrums, ca. 200 m (LL) nördlich der Moosacher Straße, an der Nordseite der Hamburger Straße.

Die zu beurteilende Wohnung befindet sich im östlichen Gebäudeabschnitt, ca. 50 m (LL) westlich der stark befahrenen Schleißheimer Straße. Deren Wohnlagequalität wird als „durchschnittlich“ beurteilt (vgl. auch 2.1.1 bis 2.1.8).

Das betreffende, lt. Grundbuch insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> große Grundstück (s.a. 1.7 und 2.2.2) wurde lt. Angabe ca. 1973/74 in zweiseitig kommuner Bauweise mit einem Mehrfamilienhaus („Apartmenthaus“) nebst Tiefgarage bebaut und 1973 nach WEG aufgeteilt.

Die Bauweise/-ausführung (vgl. 2.4) des zum Stichtag knapp 50 Jahre alten Mehrfamilienhauses beschreiben sich (soweit recherchiert werden konnte; s.a. 1.5 und 1.6), bezogen auf die Baujahrsklasse und damalige Wohnanlagen, im Großen und Ganzen als mittel. Die Ausstattung wurde im Laufe der Zeit in Teilbereichen angepasst/erneuert (z.B. Dach, tlw. Fenster, Aufzugsanlage, etc.; vgl. 2.3.1). Bezogen auf heutige Neubauten nicht mehr zeitgemäß ist u.a. der Wärmeschutz.<sup>1</sup>

Die zu bewertende 1-Zimmer-Wohnung Nr. 27 befindet sich im 1. OG. Sie hat (lt. Plan; vgl. 4.4) eine Wohnfläche von ca. 33 m<sup>2</sup> (inkl. Süd-Loggia zu ½).<sup>2</sup> Die Grundrisskonzeption wird als mittel/funktional beurteilt (s.a. 2.3.2 und 4.4). Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil (Holzlattenverschlag) mit ca. 2 m<sup>2</sup> (vgl. 2.3.2 und 4.6).

Ausbau/Ausstattung der Wohnung wurden (augenscheinlich) stellenweise im Laufe der Jahre erneuert/den jeweiligen Ansprüchen angepasst (vgl. auch 2.4.2 und 4.7) bzw. sind tlw. noch älteren Datums (z.B.

---

<sup>1</sup> Nachrichtlich: Vgl. auch den angegebenen Energieverbrauch des Gebäudes in dem unter 2.3.1 beigelegten Energieausweis.

<sup>2</sup> Bzgl. der Ermittlung der „Wohnfläche“ vgl. einleitende Anmerkung unter 2.3.2!

Elektroinstallation, Türen und Sanitärausstattung). Zusammenfassend werden sie noch mittleren Wohnansprüchen gerecht.

Der bauliche Zustand der Wohnung Nr. 27 beschreibt sich (soweit ersichtlich; vgl. auch 1.5, 1.6 und 4.7) nach Einschätzung des Unterzeichners als „teilweise abgewohnt“ und bezogen auf die Baujahrsklasse als eher unterdurchschnittlich. Anlässlich der Besichtigung konnte u.a. das Folgende festgestellt werden:

- Parkettbelag tlw. abgenutzt/fleckig und aufgequollen; Wandanschlussleisten tlw. fehlend.
- Fliesenpiegel im Bereich der Küche schadhaft, Wandfliesen im Sanitärbereich tlw. mit Bohrlöchern, Verfugungen tlw. verfärbt, etc.
- Insbesondere im Rahmen eines Neubezugs tlw. anstehende Schönheitsreparaturen (tlw. Malerarbeiten im Bereich der Wände/Decken, Türen, etc.), usw.

Der bauliche Zustand betreffender Gesamtanlage beschreibt sich<sup>3</sup> im Großen und Ganzen (unter Berücksichtigung der Baujahrsklasse) als durchschnittlich/normal (vgl. auch 2.3.1 und 4.7).

#### Fotos<sup>4</sup> anlässlich der Objektbesichtigung



Hauszugangsbereich sowie Südansicht der zu bewertenden Wohnung Nr. 27 (Pfeil)

---

<sup>3</sup> Soweit anlässlich der kurzen Eindrucksbesichtigung augenscheinlich festgestellt bzw. anhand der vorliegenden Unterlagen/Angaben (unverbindlich) recherchiert werden konnte (s.a. 1.5 und 1.6).

<sup>4</sup> Fotos aus datenschutzrechtlichen Gründen tlw. „geschwärzt“.



Hauseingangsbereich; Treppenaufgang zum Aufzugsvorplatz (mit Briefkastenanlage);  
Durchgang zum Laubengang



Nordansicht mit Zugang zur Wohnung Nr. 27



## Luftbild



Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07;  
[www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de); Befliegungsdatum: 14.08.2022

## Lageplan



Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07; [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

### Grundriss der betreffenden Wohnung

(Ausschnitt der Aufteilungspläne; vom Unterzeichner (abgesehen vom „Markierungs-“ und „Nordpfeil“) nicht ergänzt/überarbeitet;<sup>5</sup> inhaltlich ohne Gewähr; Planabweichungen sind möglich<sup>6</sup>; vgl. auch 1.4 bis 1.6, 2.3 sowie Fotos unter 4.7 des GA.)



<sup>5</sup> Z.B. i.d.R. nicht ergänzt/vermerkt wurden evtl. festgestellte Abweichungen bzgl. der Öffnungsrichtungen von Türen/Fenstern sowie Anordnung der Sanitärgegenstände.

<sup>6</sup> Grundriss(e) der Nachbarwohnung(en) wurde(n) aus Datenschutzgründen tlw. unkenntlich gemacht.





## Gebäudeschnitt

(Unmaßstäblicher Ausschnitt der Aufteilungspläne; vom Unterzeichner nicht ergänzt/überarbeitet; inhaltlich ohne Gewähr;  
Planabweichungen sind möglich; vgl. auch 1.4 bis 1.6, 2.3 sowie Fotos unter 4.7 des GA.)

