

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1517 K 155/24**

MARGIT APITZSCH

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



Objektbeschreibung:

**1-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum Nr. 23,
dazu Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien Nr. 8**

Verkehrswert (Miet- und lastenfrei)

**Wohnung Nr. 23 mit Sondernutzungsrecht an Stellplatz im Freien Nr. 8,
Forstenrieder Allee 12 in 81476 München** **176.000 €**

Wohnung Nr.23 161.000 €
Stellplatz Nr. 8 15.000 €

Unbelasteter Verkehrswert (miet- und lastenfrei): 176.000 €

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht
besichtigt werden!**

Lage Gemarkung Forstenried, Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-
Fürstenried-Solln, Forstenrieder Allee 12 in 81476 München

Bebauung Mehrfamilienhausbebauung

Baujahr Laut Planunterlagen Annahme: Ursprungsbaujahr 1960/62
Aufteilung in Wohnungseigentum und teilweise Umbauten ca. 1988
Wärmeerzeuger um 2005

Stichtag 08.10.2024

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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Nutzung Angabe des Antragstellers: leerstehend

Hausverwaltung im Gutachten anonymisiert
 Laut Auskunft der Hausverwaltung:
 monatliches Wohngeld Wohnung Nr. 23 176,00 €
 inklusive der Rückstellung im Monat von 11,55 €

Laut Auskunft der Hausverwaltung verwaltet den Stellplatz eine andere Hausverwaltung. Die Hausverwaltung konnte nicht ausfindig gemacht werden.

Grundbuch

(Festgericht München)		Bestandsverzeichnis		Eintragbogen	
Grundbuch von Forstenried		Band 353	Blatt 11584	1	
Ud. Nr. der Grundstücke	Bisherige Uf. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	
		Gemarkung (mit der Bezeichnung des Grundstücks angehängt)	Wirtschaftsart und Lage	ha	m ²
1	2	a/b	c		
1		19,65 /1000 Miteigentumsanteil an Grundstück			
		230/2	Forstenrieder Allee 10, 12; Gebäude- und Freifläche	—	26 79
2	zu 1	Duldung des Sammelrohrkanals zur Entwässerung sowie Mitbenützungs-, Betretungs- und Aufgrabungsrecht an den Grundstücken Flst. 230, 230/8, 230/9, 230/11; eingetragen in Bd. 142-148 Bl. 4565 bis 4746 je Abt. II/1; Bd. 288-289 Bl. 9351 bis 9396 je in Abt. II/2; Bd. 101-104 Bl. 3346 bis 3446 je in Abt. II/4; Bd. 117-118 Bl. 3826 bis 3857 je in Abt. II/1; vermerkt am 27.06.1962.			
3	zu 1	Duldung der Hofeinkerkanten mit Versatzgruben sowie Mitbenützungs-, Betretungs- und Aufgrabungsrecht an den Grundstücken Flst. 230, 230/3, 230/4, 230/11 eingetragen in Bd. 142-148 Bl. 4565 bis 4746 je Abt. II/5; Bd. 82 Bl. 2782 Abt. II/6, Bd. 139-141 Bl. 4355 bis 4536 je Abt. II/6; Bd. 117-118 Bl. 3826 bis 3857 je Abt. II/5; vermerkt am 27.06.1962.			
		verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 23 sowie Sondernutzungsrecht an Stellplatz im Freien Nr. 8 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 353 Bl. 11582 bis Bl. 11593); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;			
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.			
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 11.11.1988, 28.12.1988 - URNr. 3454, 3906 /Notar Dr. Ritter ;			
		Übertragen aus Bd. 82 Bl. 2781 ; eingetragen am 30.01.1989 .			

Bauweise **Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!** Nur überwiegende Hauptmerkmale:

Angaben aus der Besichtigung vor Ort: **Annahmen:** Keller Beton, Außenwände: Mauerwerk und Beton mit Wärmedämmverbundsystem, Innenwände: Mauerwerk oder Gipskarton. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Heizung Fernwärme, Fenster Annahme: Kunststoff, kein Aufzug vorhanden, Treppen Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Dacheindeckung laut Eingabeplan: Blech

Wohnung Nr. 23: 1-Zimmer-Wohnung

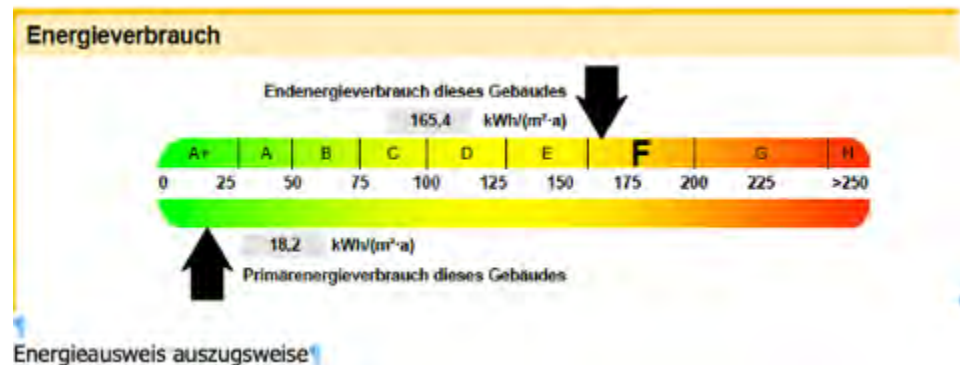
Aufteilung laut Planunterlagen: Diele mit Schranknische, Bad, Wohnen mit Schlafen und Kochen

Ausstattung Annahme: einfach bis mittel

Baulicher Zustand Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!

Es liegen von außen leichte Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor, ansonsten befindet sich das Gebäude in altersentsprechendem Zustand. Das Gebäude entspricht nicht den Anforderungen der EnEV. Energetisch ist das Gebäude laut Energieausweis nicht wesentlich modernisiert.



Wohnfläche Die Teilungserklärung und Eingabeplanung beinhalten keine detaillierte Wohnflächenberechnung. In der Teilungserklärung wird die Fläche mit 25,70 m² angegeben. Nachdem keine Bemaßungen vorliegen, wurden die Maße aus den Plänen der Teilungserklärung überschlägig gemessen. Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

Appartement Nr. 23

Appartement	ca.	15,30 m²
Flur	ca.	3,47 m²
Bad	ca.	3,83 m²
Küche	ca.	2,82 m²
Abstr.	ca.	0,30 m²
WFL	rd.	25,70 m²

Nutzungsfläche Keller Nr. 23 ca. 3,3 m²

Der Kellerplan der Teilungserklärung ist nicht bemaßt (Messung aus den Planunterlagen).
Eine Messung vor Ort war nicht möglich.

Gesamtbewertung:

Laut Teilungserklärung befinden sich in den Gebäuden Forstenrieder Allee 10 und 12 insgesamt 32 Wohnungen und Kellerabteile. Im Gebäude Forstenrieder Allee 12 befinden sich insgesamt 16 Einheiten, 4 Einheiten pro Geschoss. Das Wohngebäude hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und 3 Obergeschosse mit Flachdach.

Im Südwesten des Bewertungsgrundstücks befinden sich oberirdische Stellplätze und ein Müllhaus.

Bewertungsgegenstand ist Wohnung Nr. 23 mit einem Kellerraum.

Wohnung Nr. 23 befindet sich im Mehrfamilienhaus Forstenrieder Allee 12 im 1. Obergeschoss und ist nach Südosten hin orientiert. Die Wohnung hat nur ein einziges Fenster. Die Belichtung ist aufgrund der Planunterlagen eher unterdurchschnittlich.

Laut Planunterlagen hat das Appartement keinen Balkon und hat eine innenliegende Küche sowie Bad.

Ob die Lage des oberirdischen Stellplatzes genau mit dem Plan der Teilungserklärung übereinstimmt, konnte nicht geklärt werden. Die Lage und Aufteilung der Stellplätze stimmt nicht mit einem Plan der Bewilligungsurkunde vom März 1962 überein.

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

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Aufgrund der Marktsituation sowie der Lagemerkmale im Objekt könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

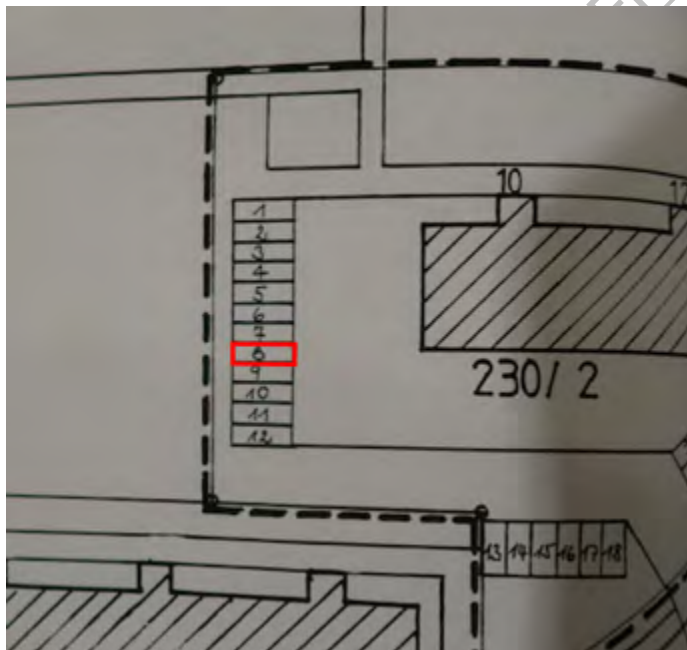
Hinweis zum Verkehrswert:

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.

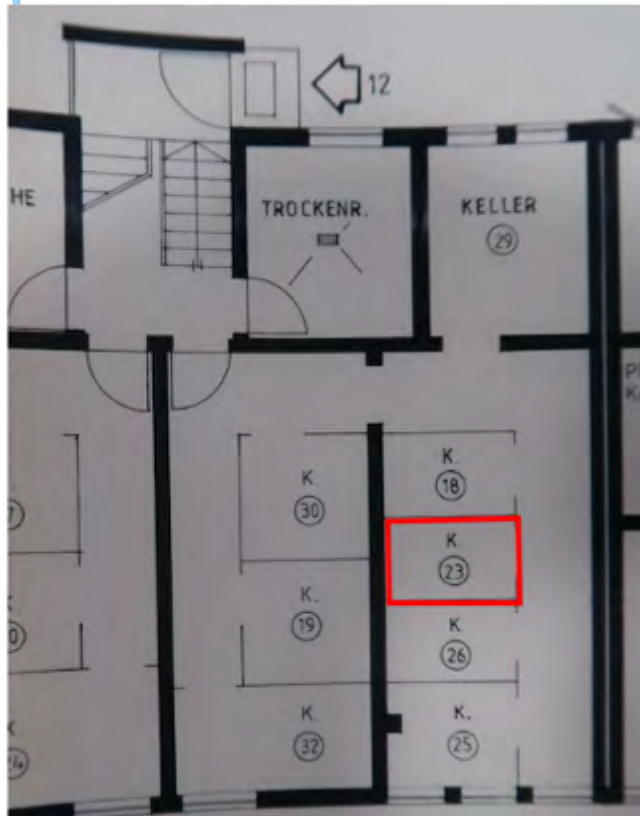
Haftungsausschluss: Vorgenannte Informationen stellen einen Auszug und eine Zusammenfassung dar und können das Objekt nur unvollständig beschreiben. Nähere Informationen sind aus dem Gutachten beim Zwangsversteigerungsgericht zu entnehmen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



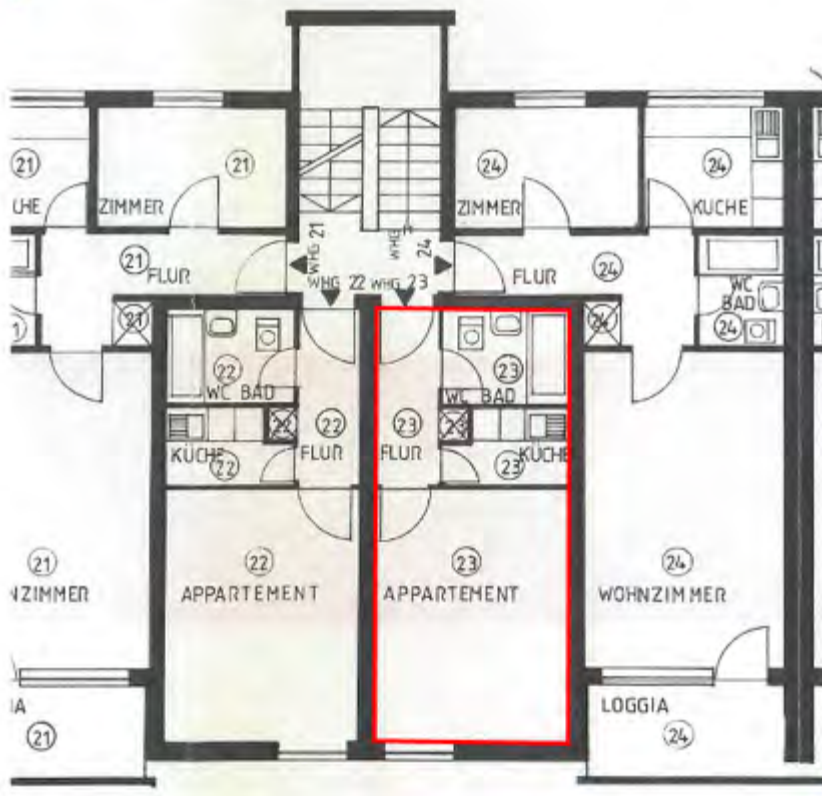


Vor Ort werden die Stellplätze von Südwesten aus befahren. Ob die Lage der Stellplätze mit der Örtlichkeit genau übereinstimmt, konnte nicht geklärt werden.

Kellergeschoss



1. → Obergeschoss Wohnung Nr. 23





→ Nordwesten

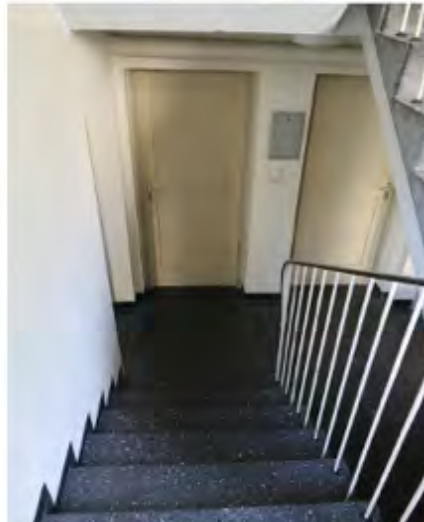


→ Südosten

→ Nordwesten, Hauseingang Nr. 12



→ Treppenhaus zum Keller



→ Südwesten, Stellplatz Nr. 8