

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1517 K 224/22**

MARGIT APITZSCH

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



**Objektbeschreibung:
4-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum**



Verkehrswert (Lastenfrei)
Wohnung Nr. 4.10 mit Kellerraum

980.000,- €

Hinweis: Die zu bewertende Wohnung und der Kellerraum konnten innen nicht besichtigt werden.

Lage Gemarkung Haidhausen, St.- Cajetan-Straße 4 in 81669 München (Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach)

Bebauung Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage

Baujahr Laut Angabe der Hausverwaltung: ca. 1980

Stichtag 03.05.2023

Nutzung Die zu bewertende Einheit konnte innen nicht besichtigt werden. Mietvertrag wurde keiner vorgelegt.

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

Grundbuch Wohnung Nr. 4.10

lfd. Nr. 1
Amtsgericht München von Haidhausen, Blatt 21210
76/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. Nr. Sektion 8, 16361/9
St.- Cajetan-Straße 4, 6, 8, 10, 12, 14
Gebäude- und Freifläche
(darauf ein Teil des Wohnhauses von
Flst. 16361/10, genaue Fläche =
0,8 m² darauf ein Teil des Wohnhauses
Nr. 34 von FINr. 16361/11)

zu 10.206 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 4.10

Bauweise Die Baubeschreibung stützt sich auf die Besichtigung vor Ort und den Plänen aus der Teilungserklärung (nur überwiegende Hauptmerkmale).
Annahme: Keller Beton, Außenwände Annahme: Beton mit Fassadenverkleidung aus Asbestzementplatten. Innenwände Annahme: Beton, Mauerwerk oder Gipskarton. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Fenster Annahme: Holz, ggf. Rollläden, Aufzug ist vorhanden, Dachstuhl Annahme: Beton laut TE: Warmdachkonstruktion mit Kiesschüttung. Fernwärme.

Lichte Höhe Messung vor Ort überschlägig:
3. OG Flur Treppenhaus ca. 2,45 m
Keller Flur ca. 2,72 m

Die zu bewertende Wohnung und der Kellerraum konnten innen nicht besichtigt werden.

Wohnung Nr. 4.10: 3. Obergeschoss, 4-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum

Raumaufteilung laut Plan:

Flur, Vorplatz, Abstellraum, Abstellnische, Schlafen 1, Schlafen 2, Schlafen 3, Bad 1, Bad 2, Küche, Wohnen, 3 Balkone

Baulicher Zustand Nur Überwiegende Hauptmerkmale:
Energieausweis gültig bis 27.08.2028 liegt vor. Energieverbrauch: 150 kWh/(m²-a)

- Von außen erscheint das Objekt in dem Alter entsprechenden Zustand.
- Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann der Wohnungszustand und der Zustand des Kellerraums nicht beurteilt werden. Sollte der Zustand abweichend der getroffenen Annahmen mittel sein, so könnte sich auch der Verkehrswert entsprechend ändern.

Wohnfläche Die Wohnfläche wurde aus den Plänen der Teilungserklärung entnommen und ergänzt.

Putzabzug: Es wird darauf hingewiesen, dass mangels Innenbesichtigung nicht festgestellt werden konnte, ob die Wände verputzt sind. Es wird wie bei verputzten Wänden üblich, ein pauschaler Abschlag von 3 % vorgenommen.

Wohnfläche Wohnung Nr. 4.10
3. Obergeschoss

Flur	8,51 m ²
Vorplatz	8,50 m ²
Abstellraum	1,20 m ²
Abstellfläche	1,12 m ²
Küche	10,20 m ²
Wohnen	32,06 m ²
Schlafen 3	10,92 m ²
Schlafen 1	16,80 m ²
Schlafen 2	20,62 m ²
Bad 1	5,00 m ²
Bad 2	5,00 m ²
	<hr/>
	119,93 m ²
abzgl. Putz	3%
	3,60 m ²
	<hr/>
	116,33 m ²
Balkon 1/2	2,46 m ²
Balkon 2/2	3,14 m ²
Balkon 1/2	4,17 m ²
	<hr/>
Wohnung Nr. 4.10	126,10 m ²

Nutzungsfläche Kellerraum Nr. 4.10 (aus dem Plan der Teilungserklärung überschlägig gemessen): ca. 7,4 m²

Die zu bewertende Wohnung und der Kellerraum konnten innen nicht besichtigt werden!

Beurteilung

Bewertungsgegenstand ist laut Plänen der Teilungserklärung eine 4-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen und einem Kellerraum.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses St.-Cajetan-Str. 4 in 81669 München.

Die Ausstattung der Wohnung wird als überwiegend mittel angenommen. Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell, die Belichtung ausreichend.

Die Wohnung ist bis auf den Wohnraum und einem Balkon komplett nach Norden hin orientiert.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen.

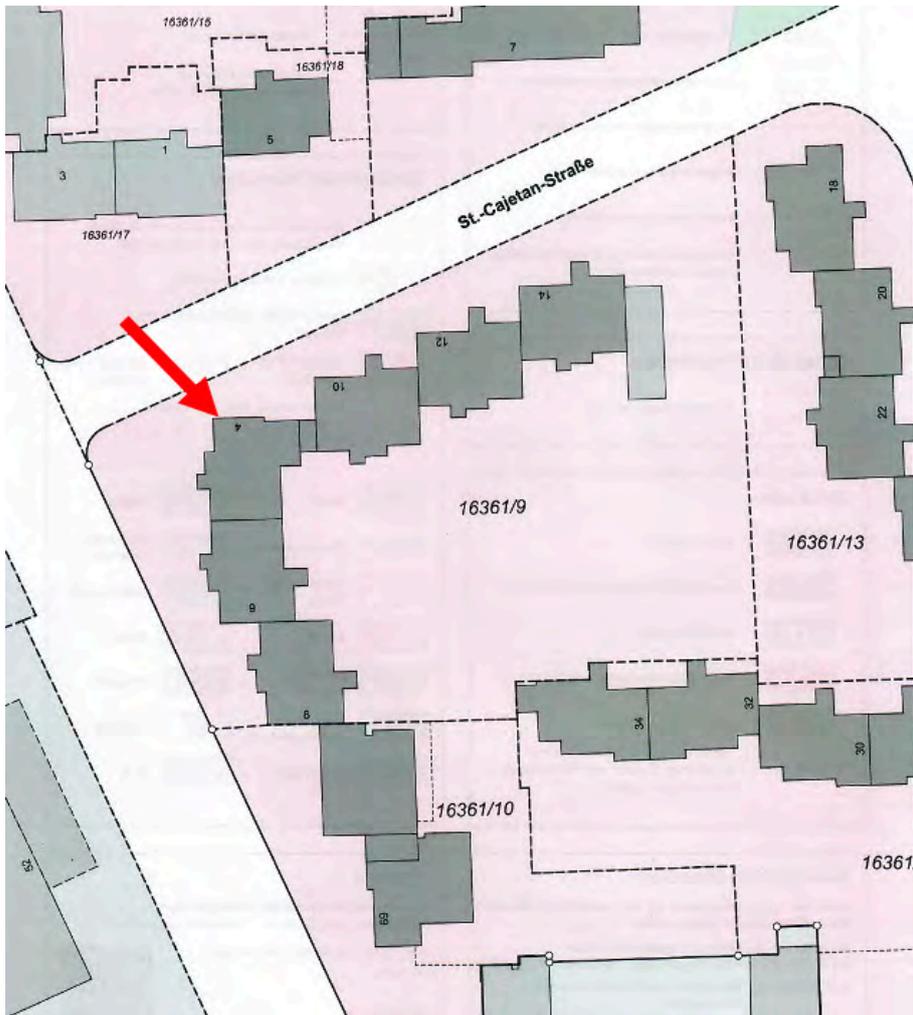
Hinweis zum Verkehrswert:

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.

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



→ Norden



→ Westen



→ Osten/Süden (nach Süden hat der Raum von Wohnung Nr. 4.10 kein Fenster)