

**Exposé für das Amtsgericht München  
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das  
unbewegliche Vermögen  
Infanteriestraße 5  
80325 München  
AZ: 1517 K 234/23**

**MARGIT APITZSCH**

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



**Objektbeschreibung:**

**3-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz**

**Verkehrswerte** (Lastenfrei)

**Wohnung Nr. 3, Piperstraße 14 in 80999 München 548.000 €**

**Tiefgaragenstellplatz Nr. 51, Piperstr. 2, 2a, 2b, 2c,  
Lautenschlägerstraße 23, 25 in 80999 München 22.000 €**

**Hinweis: Die Wohnung, der Keller und die Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!**

**Lage** Gemarkung Allach, Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing,  
Wohnung Nr. 3: Flurstück Nr. 1090/2, Piperstraße 14 in 80999 München

TG-Stellplatz Nr. 51: Flurstück Nr. 1094/11, Piperstraße 2, 2a, 2b, 2c,  
Lautenschlägerstraße 23, 25 in 80999 München

**Bebauung** Flurstück Nr. 1090/2: Mehrfamilienhäuser, Stadthäuser  
Flurstück Nr. 1094/11: Mehrfamilienhäuser, Stadthäuser, Tiefgarage

**Baujahr** Laut Planunterlagen und Energieausweis: ca. 2005

**Stichtag** 09.04.2024

**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** Annahme: vermietet, Mietvertrag lag zur Gutachtenerstellung keiner vor.

**Hausverwaltung**

im Gutachten anonymisiert

Laut Auskunft der Hausverwaltung:

monatliches Wohngeld	Wohnung mit Keller Nr. 3	305 €
	Tiefgaragenstellplatz Nr. 51	41 €

Laut Auskunft der Hausverwaltung bestehen derzeit keine Zahlungsrückstände.

**Grundbuch**  
lfd. Nr. 1

Grundbuch von Allach, Amtsgericht München, Blatt 8046

67,78/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. Nr. 1090/2 Piperstraße 10, 12, 14,  
Franz-Nißl-Str. 10d

Gebäude- u. Freifläche zu 1.052 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 3.

## lfd. Nr. 1

Grundbuch von Allach, Amtsgericht München, Blatt 8108

1,00/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. Nr. 1094/11 Piperstraße 2, 2a, 2b, 2c,  
Lautenschlägerstraße 23,25

Gebäude- u. Freifläche zu 2.754 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenabstellplatz Nr. 51.

**Bauweise**

**Hinweis: Die Wohnung, der Keller und die Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!**

Angaben aus der Baubeschreibung und Besichtigung vor Ort: Annahmen: Keller Beton, Außenwände Ziegel mit Wärmedämmverbundsystem, Innenwände, Mauerwerk oder Gipskarton. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Fenster Kunststoff mit Kunststoffrollläden, Dachstuhl Holz mit Pfannendeckung. Gasheizung, kein Aufzug vorhanden, Geschosstreppen Stahlbeton mit Trittstufen Naturstein, Geländer Stahl mit Edelstahlhandlauf.

Tiefgarage auf Flurstück Nr. 1094/11: eingeschossige Tiefgarage, Außenwände, Decken, Stützen und Balken in Stahlbeton. Tiefgaragenboden als Stahlbetonplatte mit markierten Stellplätzen. Überdachte Tiefgaragenzufahrt. Vorplatz der Tiefgarage mit Rasengittersteinen belegt, Rampenüberdachung mit Stahl/Glaskonstruktion. Betonierte Rampe, Tor aus Annahme Metall/Glas mit Ampelregelung. Der Treppenabgang im Innenhof der Wohnanlage ist mit einer massiven, verputzten Brüstung umgeben. Stufen aus Gitterrosten und Metallhandlauf.

Wohnung Nr. 3: 1. Obergeschoss, 3-Zimmer-Wohnung

Aufteilung laut Planunterlagen: Diele, Flur, Küche/Essen, Balkon, Wohnen, DU/WC, Bad, Schlafen, Kind, Abstellraum

## Ausstattung

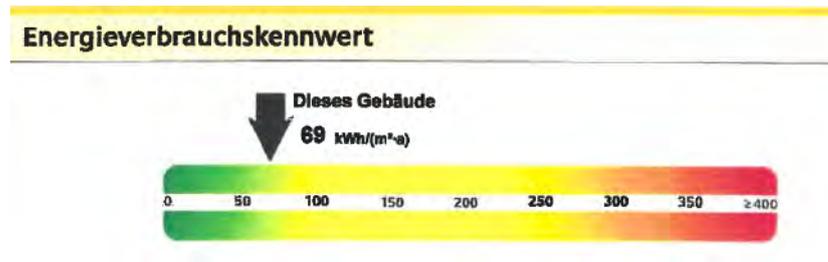
Die Wohnungsausstattung wird aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeit als mittel angenommen.

**Baulicher Zustand**

Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

Piperstraße 14

Fassadenverschmutzungen, Fassadensanierungen sind laut Beschlussprotokolle geplant. Die Kosten sollen aus Rücklagen beglichen werden.



**Wohnfläche** Wohnfläche laut Teilungserklärung und Eingabeplanung ungeprüft entnommen. Die Berechnung der Eingabeplanung weicht geringfügig von den Wohnflächenangaben in den Plänen der Teilungserklärung ab. Angaben aus den Plänen der Teilungserklärung:

**Wohnfläche Wohnung Nr. 3:** rd. 78 m<sup>2</sup>

**Nutzungsfläche Keller Nr. 3**

Aus dem Plan der TE: rd. 7 m<sup>2</sup>

**Nutzungsfläche Tiefgaragenstellplatz Nr. 51**

Aus dem Plan der TE gemessen: ca. 12,60 m<sup>2</sup>.

### Gesamtbewertung:

Bewertungsgegenstand ist eine Wohnung im Objekt Piperstraße 14 in München-Allach. Wohnung Nr. 3 ist eine 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit einem Kellerraum.

Die Wohnung ist nach Südwesten, Nordosten und Nordwesten hin orientiert. Der Balkon liegt Richtung Franz-Nißl-Straße. Aufgrund der Lage an der Kreuzung und Ampel sind Immissionen durch Verkehrslärm zumindest zeitweise nicht auszuschließen. Sehr günstige Lage zur S-Bahnhaltestelle Allach.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell. Die sonstige Belichtung scheint ausreichend. Die Ausstattung der Wohnung wird aufgrund einer fehlenden Besichtigungsmöglichkeit als mittel angenommen.

Weiterer Bewertungsgegenstand ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. 51. Dieser befindet sich auf Flurstück Nr. 1094/11 und kann nicht über das Wohnhaus Piperstraße 14 begangen werden.

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

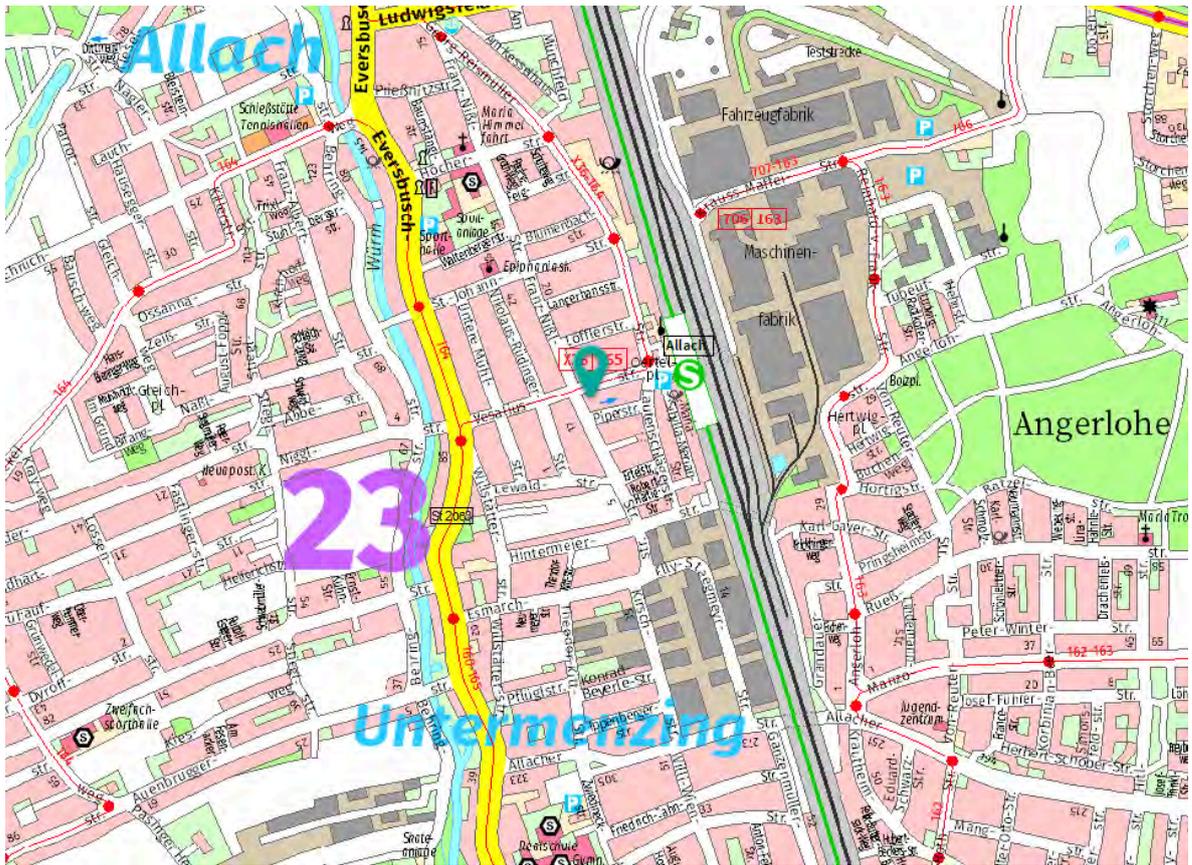
Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen.

### Hinweis zum Verkehrswert:

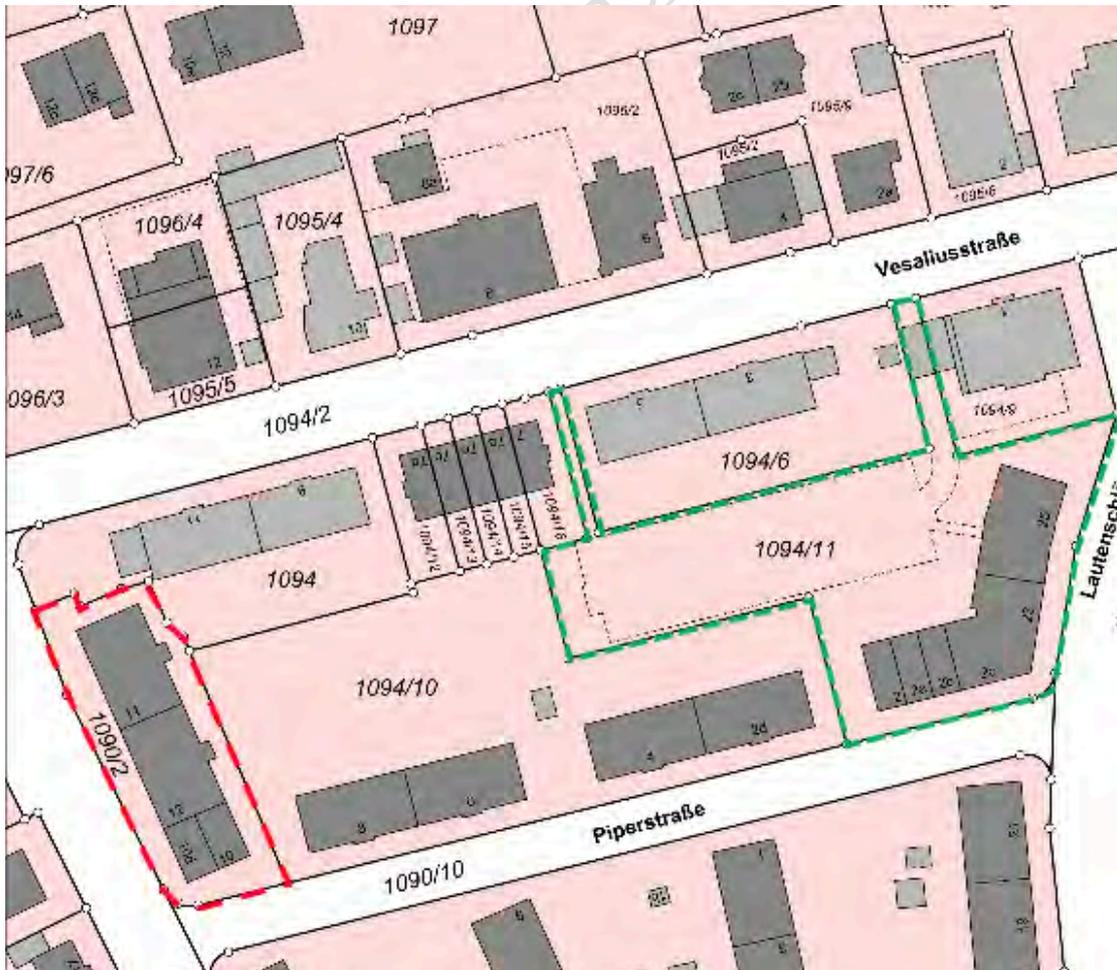
Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

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

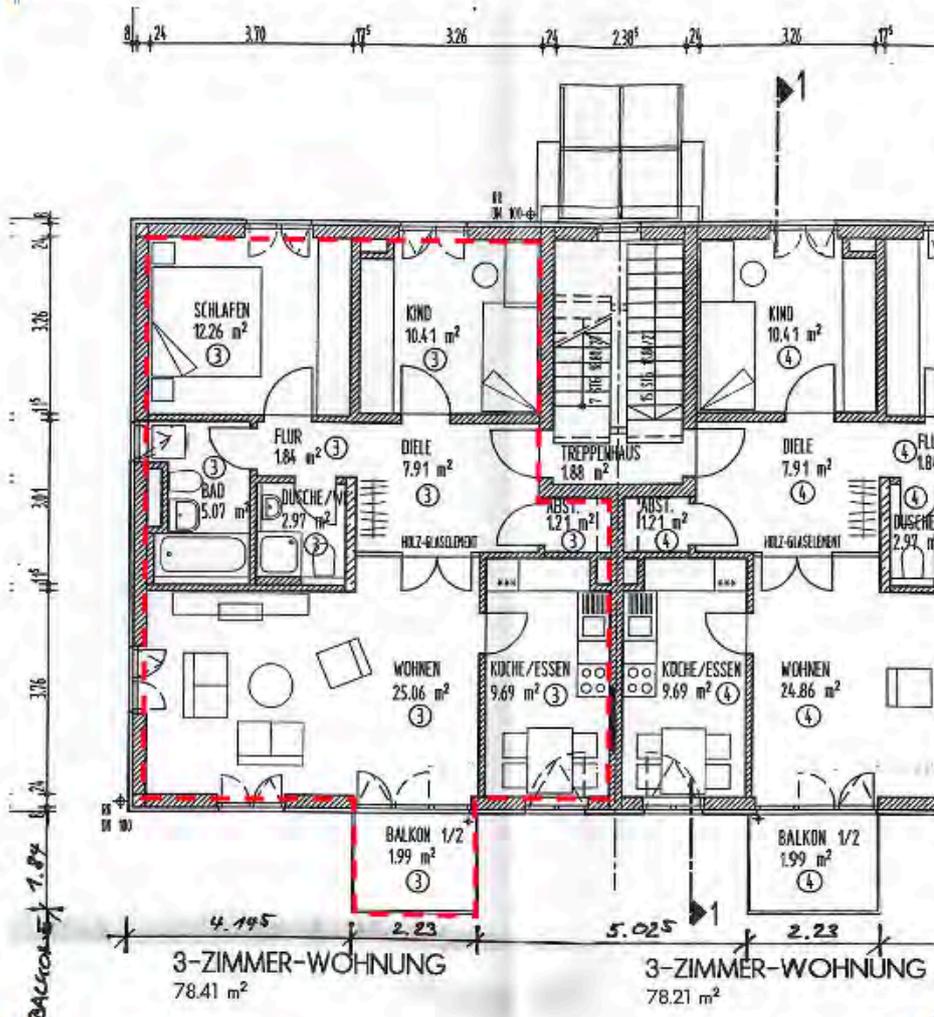
**Haftungsausschluss:** Vorgenannte Informationen stellen einen Auszug und eine Zusammenfassung dar und können das Objekt nur unvollständig beschreiben. Nähere Informationen sind aus dem Gutachten beim Zwangsversteigerungsgericht zu entnehmen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



Quelle: Geoportal München

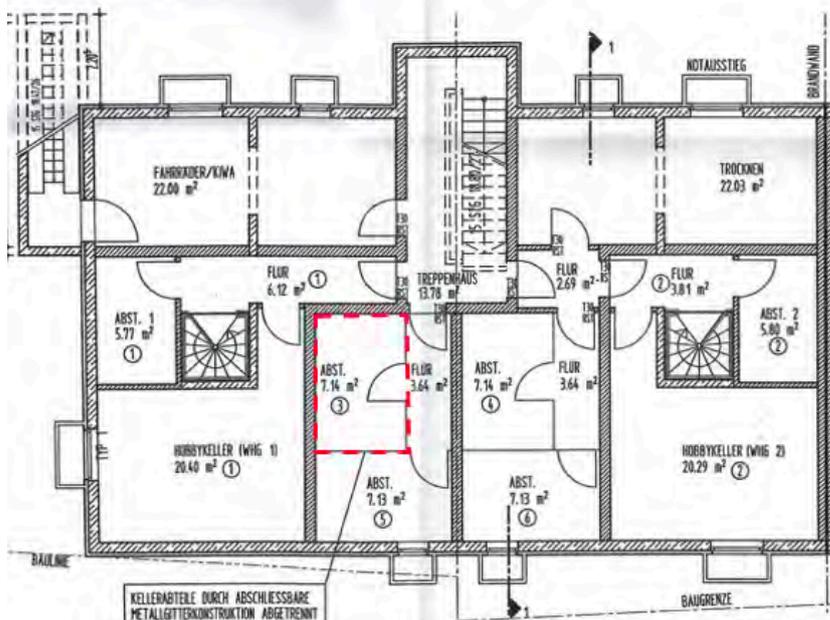


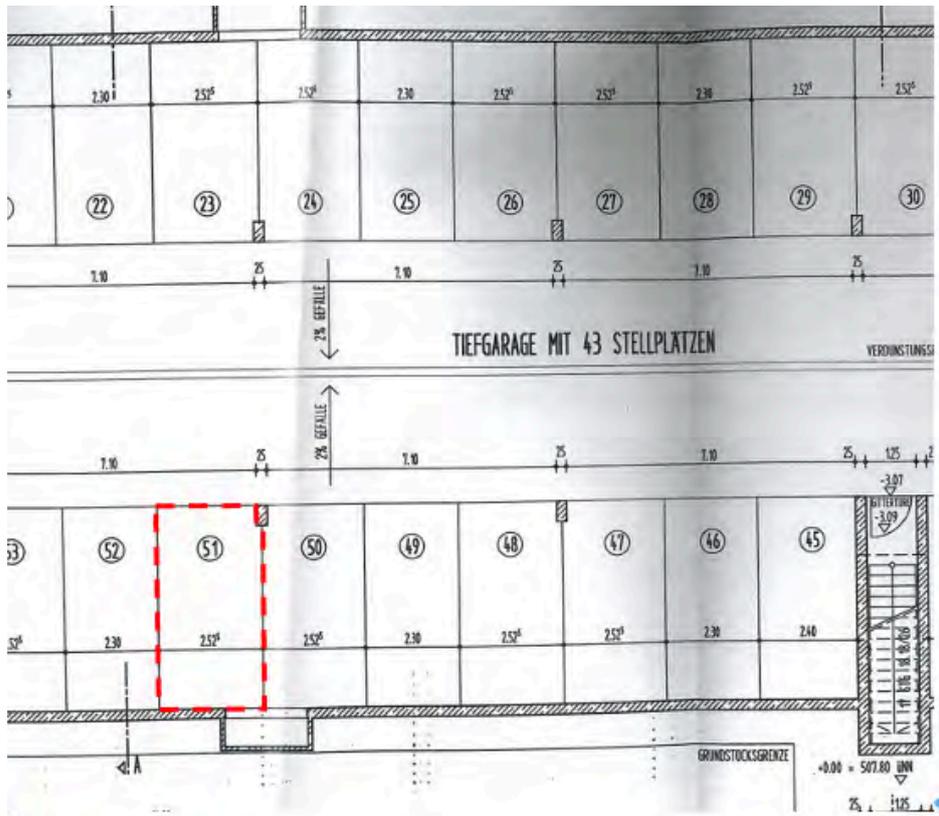
Planunterlagen aus den Aufteilungsplänen:



1. Obergeschoss

Norden





Tiefgaragenplatz Nr. 51



Südwesten →



→ Nordosten



Tiefgaragenzufahrt an der Vesaliusstraße