

**Exposé für das Amtsgericht München**  
**Abteilung für Zwangsvollstreckung in das**  
**unbewegliche Vermögen**  
**Infanteriestraße 5**  
**80325 München**  
**AZ: 1540 K 42/24**

**MARGIT APITZSCH**

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



**Objektbeschreibung:**

**1-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum Nr. 6**



**Verkehrswert** (Lastenfrei)

**Wohnung Nr. 6, Landshuter Allee 168 in 80637 München**

**307.000 €**

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

<b>Lage</b>	Gemarkung Nymphenburg, Stadtbezirk 9, Landshuter Allee 168 in 80673 München
<b>Bebauung</b>	Landshuter Allee 168: Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	Laut Planunterlagen Annahme: Altbestand Vorderreihe ca. 1956/1958 Einbau schalldämmender Fenster laut Plan ca. 1976 Wärmeerzeuger laut Energieausweis: 2007
<b>Stichtag</b>	11.09.2024

**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.

Hier: Zwangsversteigerung

**Nutzung** vermietet, Mietvertrag wurde keiner vorgelegt

**Haus-  
verwaltung** im Gutachten anonymisiert  
Laut Auskunft der Hausverwaltung:  
monatliches Wohngeld Wohnung Nr. 6 209,00 €,  
es bestehen Zahlungsrückstände

**Grundbuch** Grundbuch von Nymphenburg, Amtsgericht München, Blatt 15481

119/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Nymphenburg

Flst. Nr. 384/2 Landshuter Allee 168, 170, 172,  
172a, 172b, 172c, 172d, 172e, 172f  
Gebäude- und Freifläche zu 1.636 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6

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

Angaben aus der Besichtigung vor Ort: Annahmen: Keller Beton oder Mauerwerk, Außenwände Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Innenwände: Mauerwerk oder Gipskarton. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Heizung Öl, Fenster Kunststoff, kein Aufzug sind im Objekt, Treppen Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Dachstuhl Holz mit Pfannendeckung.

Wohnung Nr. 6:

Erdgeschoss, 1-Zimmer-Wohnung  
Aufteilung laut Planunterlagen: Flur, Bad, Wohnen/Schlafen und Kochen  
Keller Nr. 6

Ausstattung Annahme: mittel

**Baulicher Zustand** Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

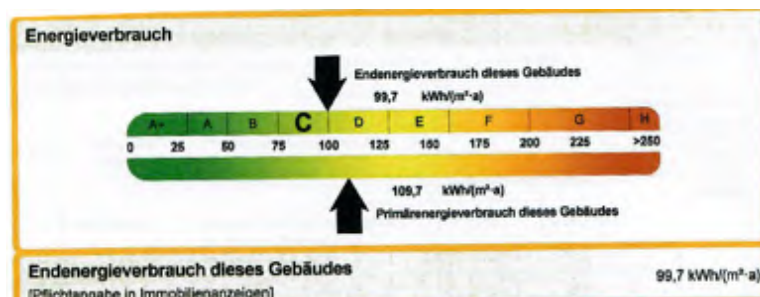
Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!

Es liegen von außen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor, ansonsten befindet sich das Gebäude in altersentsprechendem Zustand.

- Leichte Rissbildungen im Sockelbereich straßenseitig
- Massive Feuchtigkeitsschäden am Eingangspodest und Hauswand im Bereich des Eingangspodestes.
- Gesprungene Platten am Eingangspodest
- Wand um die Klingelanlage muss noch gestrichen werden
- Es fehlen zwei Fliesen im Treppenhaus neben der Haustüre

Über den Wohnungszustand kann keine Angabe gemacht werden.

Laut Eigentümerversammlungsprotokoll 2024 sind Durchführungen notwendiger Arbeiten zur Ertüchtigung der elektrotechnischen anlagen/Zähleranlagen geplant. Die Finanzierung erfolgt über die Erhaltungsrücklage.



**Wohnfläche** Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung ungeprüft entnommen. Eine stichprobenartige Überprüfung vor Ort konnte mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht vorgenommen werden.

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

**Wohnung Nr. 6, Erdgeschoss**

Flur	4,33 m <sup>2</sup>
Bad	4,17 m <sup>2</sup>
Küche	6,23 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	22,03 m <sup>2</sup>

Wohnfläche ca.	36,76 m <sup>2</sup>
rd.	37 m <sup>2</sup>

**Nutzungsfläche Keller Nr. 6**

Der Kellerplan der Teilungserklärung ist nicht bemaßt.  
Eine Messung vor Ort war nicht möglich.

**Gesamtbewertung:**

Wohnung Nr. 6 ist eine 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit einem Kellerraum.

Die Wohnung ist nach Westen zur stark befahrenen Landshuter Allee hin orientiert und hat keinen Balkon. Immissionen durch Verkehrslärm sind vorhanden.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell.

Die Bewertungseinheit samt Kellerraum konnte nicht besichtigt werden. Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

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.

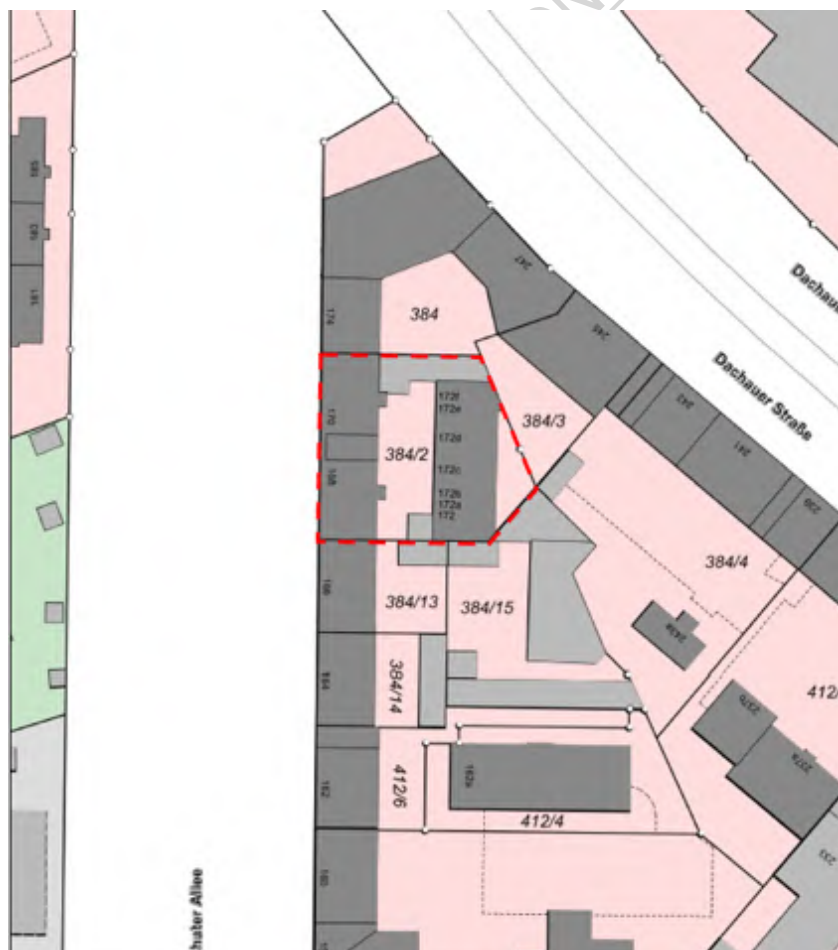
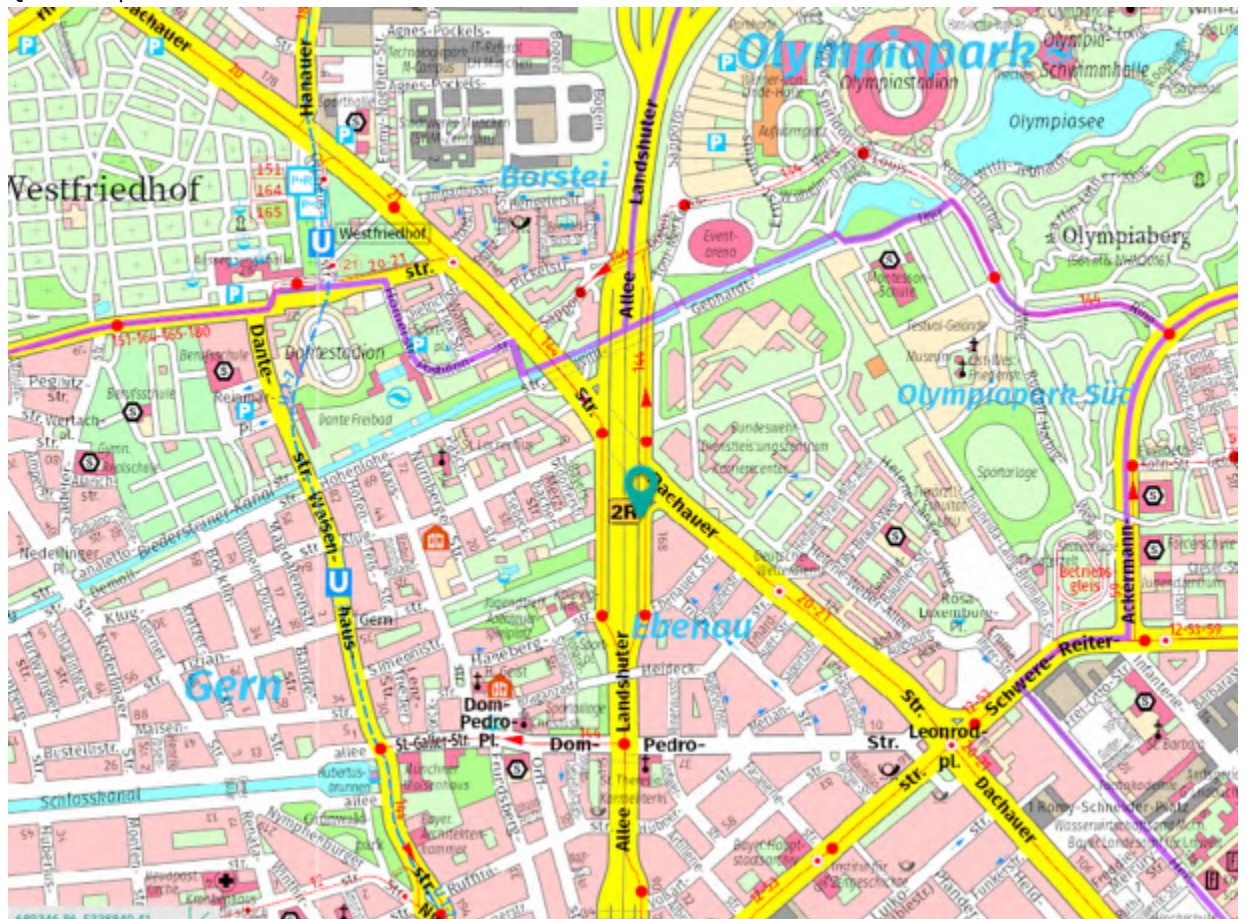
**Hinweis zum Verkehrswert:**

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des 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.

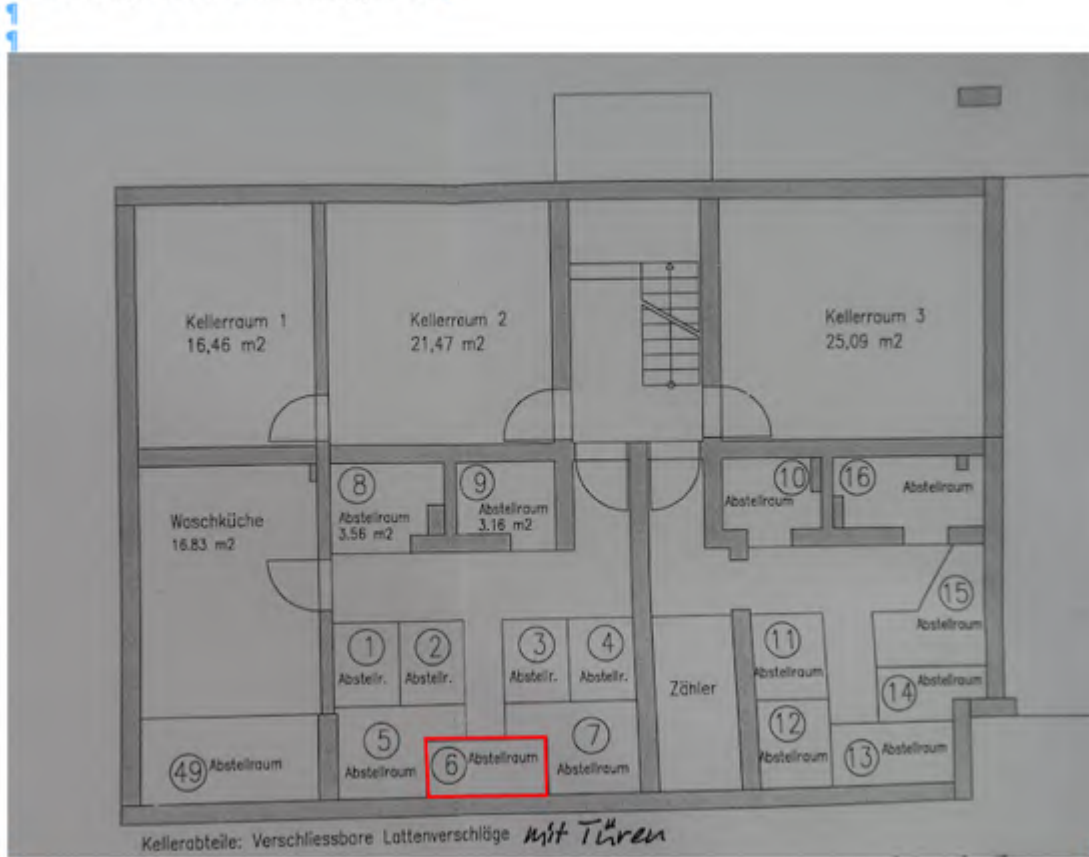
**Haftungsausschluss:** Vorgenannte Informationen stellen einen Auszug und eine Zusammenfassung dar und können das Objekt nur unvollständig beschreiben. Nähere Informationen sind aus dem Gutachten beim Zwangsversteigerungsgericht zu entnehmen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.

Quelle: Geoportal München

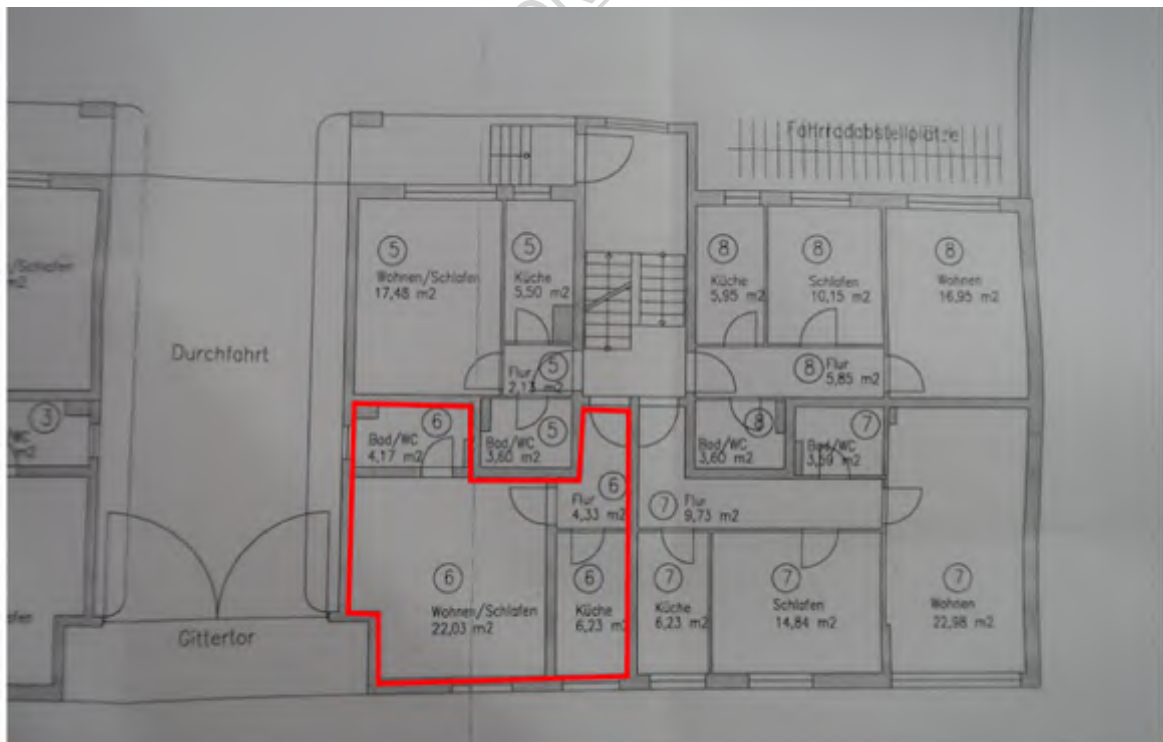




Planunterlagen aus den Aufteilungsplänen:



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Norden





Westen



Osten Hauseingang

Badfenster in der Durchfahrt

