

Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1540 K 75/23

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



Objektbeschreibung:
3-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum



Verkehrswert (Lastenfrei)

Wohnung Nr. 9, Gelbhofstraße 5 in 81375 München **478.000 €**

Lage Gemarkung Großhadern, Stadtbezirk 20 Hadern,
Wohnung Nr. 9: Flurstück Nr. 387/2, Gelbhofstraße 5 in 81375 München

Bebauung 2 Mehrfamilienhäuser, Tiefgarage

Baujahr Laut Planunterlagen und Energieausweis: ca. 1971

Stichtag 25.04.2024

Grund der Gutachtenerstellung

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

Hier: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Nutzung Vermietet, Mietvertrag wurde zur Gutachtenerstellung keiner vorgelegt.
Angabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss:
Bruttomiete: 1080 €/Monat, 160 €/Monat Nebenkosten

Hausverwaltung im Gutachten anonymisiert
Laut Wirtschaftsplan (vorgelegt durch die Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss:
monatliches Wohngeld Wohnung Nr. 9 330 €
(davon 204,70 € Hausgeld, 125,30 € Rücklagen)

Grundbuch Grundbuch von Großhadern, Amtsgericht München, Blatt 7410
 lfd. Nr. 1 11,66/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
 Flst. Nr. 387/2 Haderunstr. 32, Gelhofstr. 5,
 Wohngebäude, Tiefgarage, Hofraum
 (darunter ein Teil der Tiefgarage von
 Flst. 387/1) zu 8.779 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung.

Bauweise **Hinweis: Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss vom Gebäudeinneren keine Fotos erstellt werden!**

Angaben aus der Baubeschreibung und Besichtigung vor Ort: Annahmen: Keller Beton, Außenwände Ziegel, Innenwände: Poroton-Leichtbausteine. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften, Fenster Holz aus der Bauzeit, Flachdach mit Folie und Kiesschüttung, Gasheizung, Heizkörper in der Bewertungseinheit, Aufzug ist vorhanden, Geschosstreppen Stahlbeton.

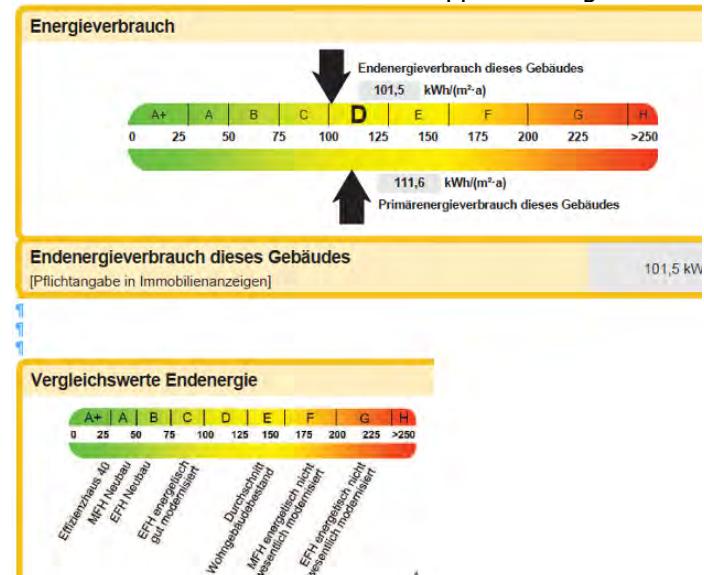
Wohnung Nr. 9: 1. Obergeschoss, 3-Zimmer-Wohnung
 Aufteilung vor Ort: Flur mit Garderobe, Küche, 2 Loggien, Wohnen, WC, Bad, Schlafen, Kind, Abstellraum

Ausstattung

Böden	Parkett, Estrich, Fliesen
Wände u. Decke	Putz und Anstrich, Fliesen
Bad	Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
WC	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken

Baulicher Zustand Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

- Gelbhofstraße 5
- Dunkle Fassadenverfärbungen
- Holzfenster in der Bewertungseinheit müssen gestrichen oder erneuert werden
- Im Bereich der Kelleraußentreppe Feuchtigkeit an den Stützwänden



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:

Wohnung Nr. 9, 1. Obergeschoss		
Garderobe	2,58 m ²	
Flur	7,89 m ²	
Abstellraum	1,76 m ²	
WC	1,75 m ²	
Bad	4,02 m ²	
Küche	7,51 m ²	
Kind	14,58 m ²	
Schlafen	14,07 m ²	
Wohnen	21,53 m ²	
Loggia 1 1/2	3,43 m ²	
<u>Loggia 2 1/2</u>	<u>1,12 m²</u>	
	80,24 m ²	
abzgl. Putz	3%	2,41 m ²
Wohnfläche		77,83 m²

Nutzungsfläche Keller Nr. 9

Aus dem Plan der TE entnommen: ca. 3,80 m²

Gesamtbewertung:

Wohnung Nr. 9 ist eine 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit einem Kellerraum.

Die Wohnung ist nach Westen hin orientiert und hat 2 Loggien.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Belichtung ist ausreichend. Abstellraum, Bad und WC sind innenliegend, ohne natürliche Belichtung. Aufzug ist im Gebäude vorhanden. Die zu bewertende Wohnung ist vermietet.

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

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich bis gut angesehen.

Hinweis zum Verkehrswert:

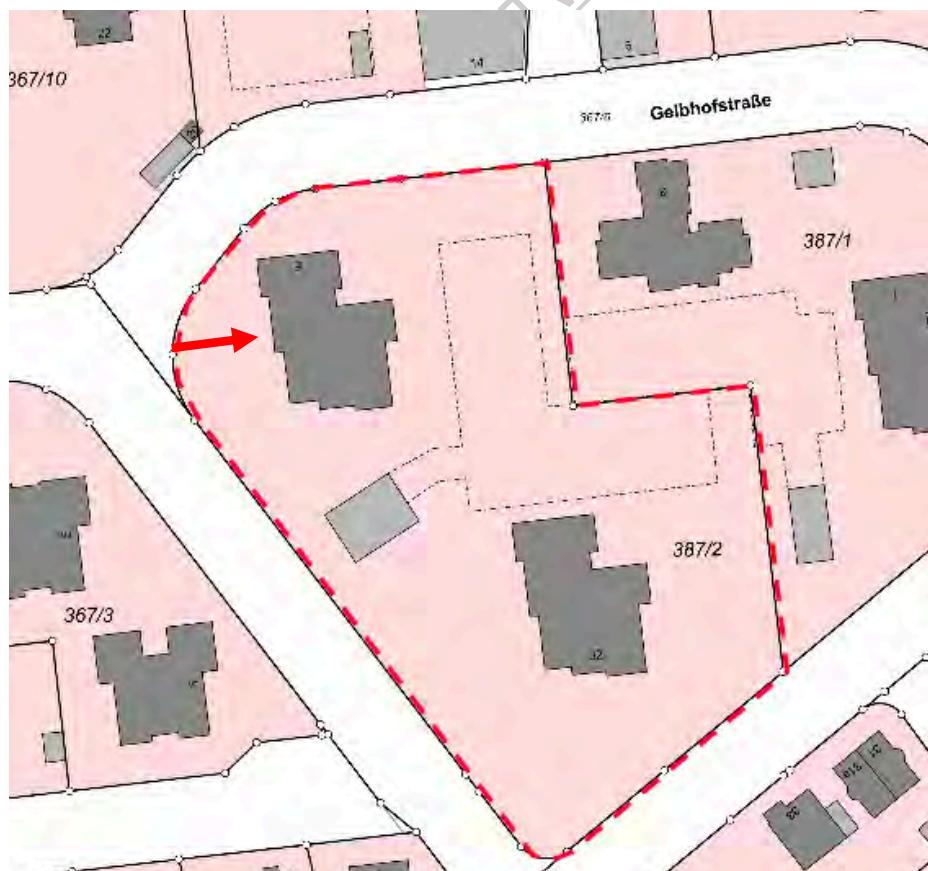
Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

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.



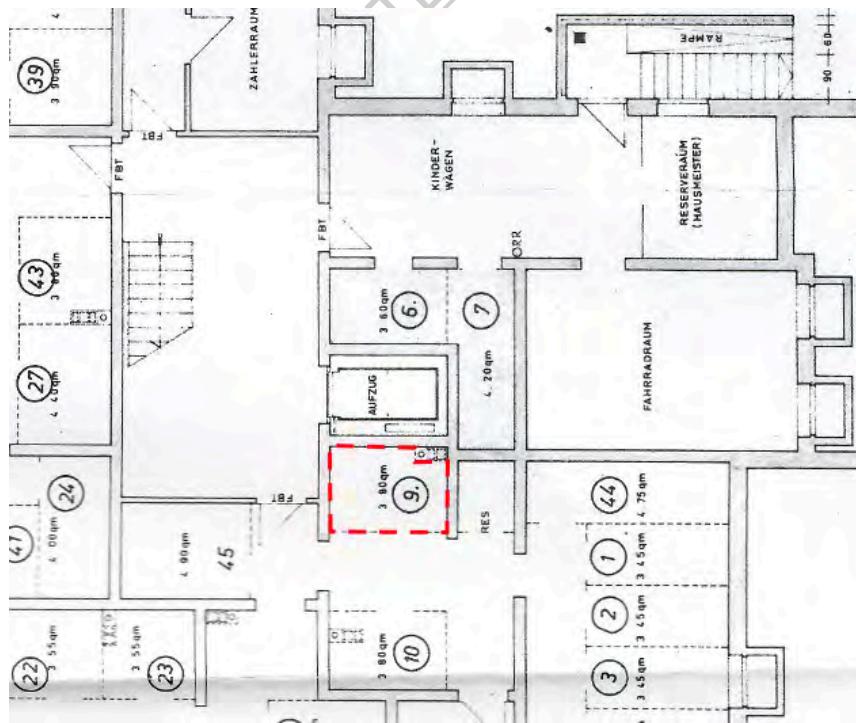
Quelle: Geoportal München



Planausschnitte aus der Teilungserklärung:



1. Obergeschoss



Keller Nr. 9

Hinweis: Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss vom Gebäudeinneren keine Fotos erstellt werden! 



→ → Nordosten 



→ Südosten 



Westen



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