

Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1540 K 143/24

MARGIT APITZSCH

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



Objektbeschreibung:

1. 3,5-Zimmer-Wohnung Nr. 111 mit
Sondernutzungsrecht an
Kellerraum Nr. 131
2. Tiefgaragenstellplatz Nr. 264



Verkehrswerte (Lastenfrei)

Wohnung Nr. 111, Dieselstraße 13 in 80993 München	470.000 €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 264, Dieselstraße 13 in 80993 München	20.000 €

Hinweis: Das Gebäude, die Wohnung samt Keller und Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

Lage	Gemarkung Moosach, Stadtbezirk 10 Moosach, ehemalige Olympia-Pressestadt, Dieselstraße 13 in 80993 München
Bebauung	Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage
Baujahr	Laut Planunterlagen und Energieausweis: ca. 1972
Stichtag	30.10.2024

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.

Nutzung	Wohnung Nr. 111. Annahme eigengenutzt. Tiefgaragenstellplatz Nr. 264: keine Angabe möglich
----------------	---

Hausverwaltung

im Gutachten anonymisiert	
Laut Auskunft der Hausverwaltung:	
monatliches Wohngeld Wohnung Nr. 111	479,18 €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 264	8,91 €

Grundbuch
lfd. Nr. 1

Grundbuch von Moosach, Amtsgericht München, Blatt 23997
56,00/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. Nr. 829 Riesstraße 98, Dieselstraße 3, 5, 7,
9, 11, 13, 15, 17

Gebäude- und Freifläche zu 15.868 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 111 und Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 131.

Grundbuch
lfd. Nr. 1

Grundbuch von Moosach, Amtsgericht München, Blatt 24150
2,00/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. Nr. 829 Riesstraße 98, Dieselstraße 3, 5, 7,
9, 11, 13, 15, 17

Gebäude- und Freifläche zu 15.868 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 264.

Bauweise

Hinweis: Das Gebäude, die Wohnung samt Keller und Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

Angaben aus der Baubeschreibung und Besichtigung vor Ort: Annahmen: Keller Beton, Außenwände Annahme: Mauerwerk, Beton, Innenwände, Annahme: Mauerwerk, Beton, Gipskarton. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Fenster Annahme: Kunststoff, Dachstuhl Beton als Flachdach, Heizung: Nah/Fernwärme.

Wohnung Nr. 111 mit Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 131 sowie Tiefgaragenstellplatz Nr. 264: zur Ausstattung ist keine Angabe möglich

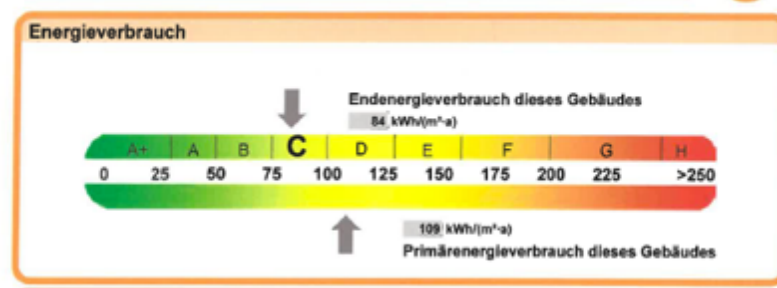
Baulicher Zustand

Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

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

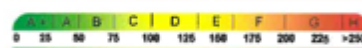
- Leichte Fassadenverschmutzungen

Energieausweis auszugsweise



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

84 kWh/(m²·a)

Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Wohnfläche Die Wohnfläche wurde der Angabe der Hausverwaltung ungeprüft entnommen (79,67 m²). Eine stichprobenartige Überprüfung vor Ort konnte mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht vorgenommen werden.

Die Pläne der Teilungserklärung sind nicht bemaßt.
Nachdem keine Bemaßungen vorliegen, wurden die Maße aus den Plänen der Teilungserklärung überschlägig gemessen. Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

Wohnfläche Wohnung Nr. 111: ca. 79,67 m²

Nutzungsfläche Keller Nr. 131: rd. 4,90 m²

Nutzungsfläche Tiefgaragenstellplatz Nr. 264: ca. 13 m².

Gesamtbewertung:

Bewertungsgegenstände sind eine 3,5 Zimmer-Wohnung mit Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz in der ehemaligen Olympia-Pressstadt (Gemarkung Moosach).

Wohnung Nr. 111 befindet sich im 1. Obergeschoss. Die Grundrissgestaltung ist laut Plan funktionell. Die Wohnung ist nach Süden und Norden orientiert und hat einen Balkon (Loggia). Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 131. Weiterer Bewertungsgegenstand ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. 264.

Die überwiegenden Verkäufe (Vergleichswohnungen) aus der Kaufpreissammlung, wurden als gut, überwiegend saniert ausgewiesen. In welchem Zustand sich abschließend Wohnung Nr. 111 befindet, kann mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht beurteilt werden. Es kann sein, dass bei einer tatsächlichen Abweichung des Zustandes noch eine Anpassung notwendig wäre.

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

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Aufgrund der Marktsituation 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.

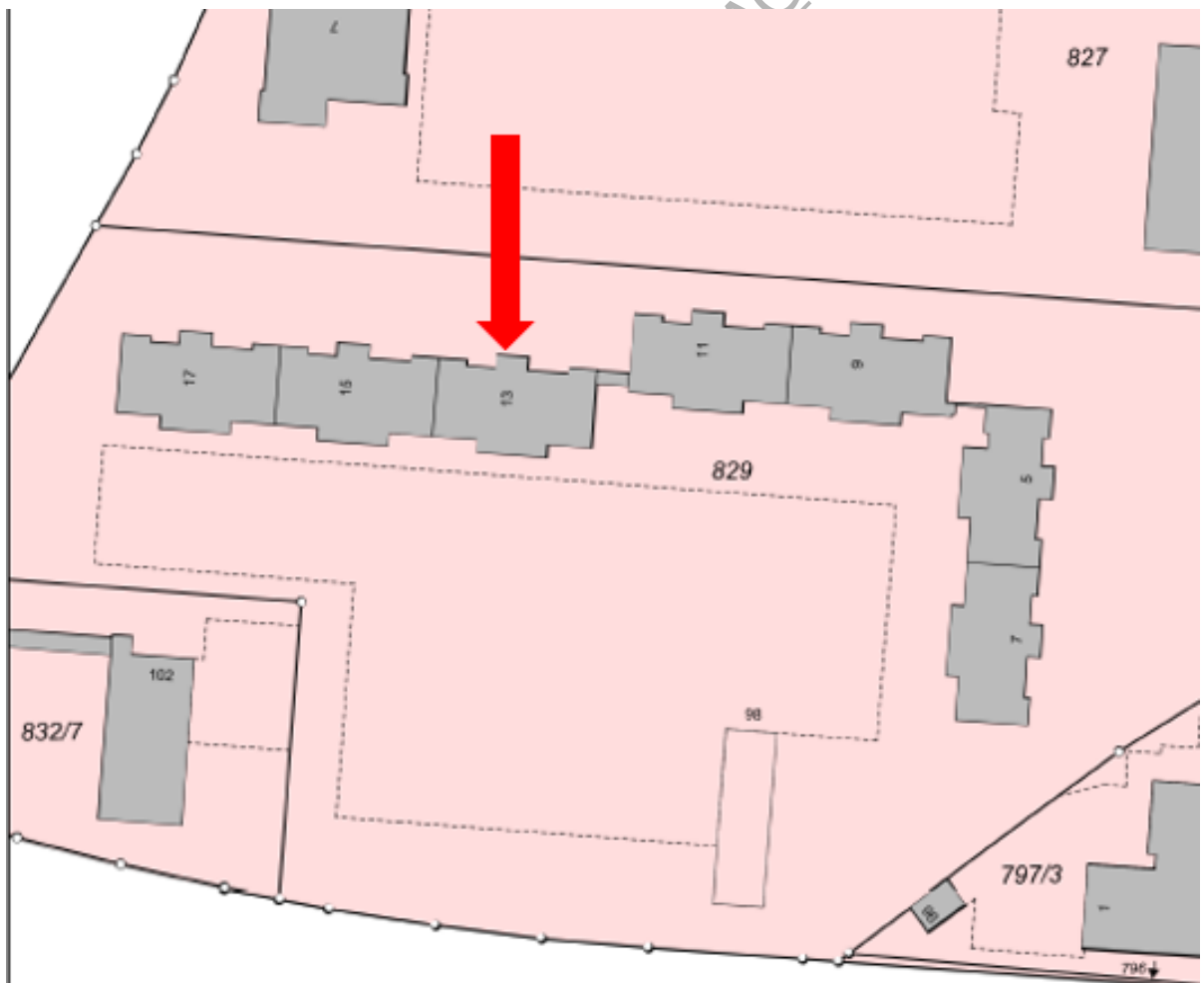
Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

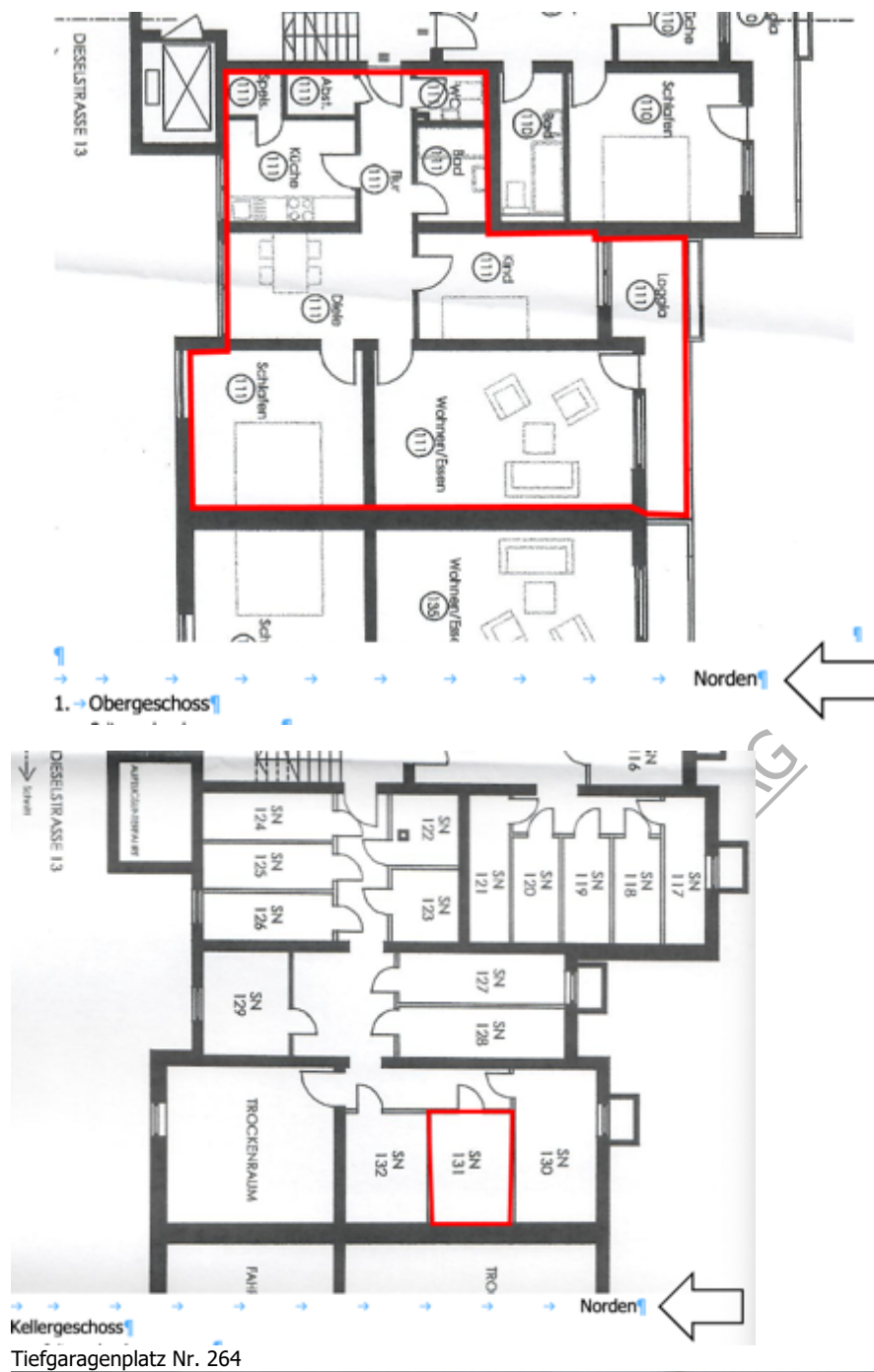
Haftungsausschluss: Vorgenannte Informationen stellen einen Auszug und eine Zusammenfassung dar und können das Objekt nur unvollständig beschreiben. Nähere Informationen sind aus dem Gutachten beim Zwangsversteigerungsgericht zu entnehmen. Die Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.

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

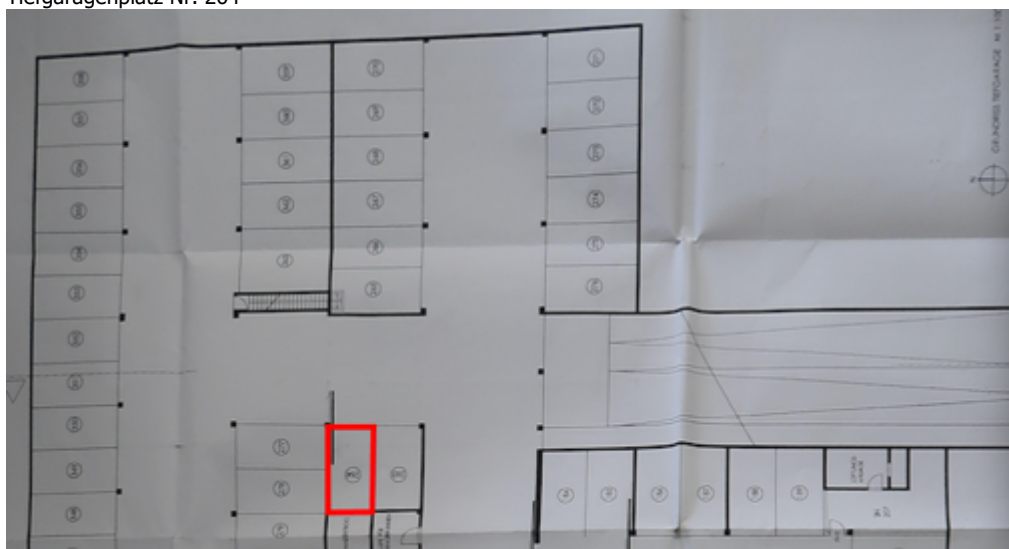


Quelle: Geoportal München





Tiefgaragenplatz Nr. 264





→ Norden



→ Süden



→ Süden