

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1540 K 206/23**

MARGIT APITZSCH

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



Objektbeschreibung laut Planunterlagen:

3-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum und Duplex-Tiefgaragenstellplatz



Hinweis: Die Wohnung und die Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

Verkehrswerte (Lastenfrei)

**Wohnung Nr. 47, Raintaler Straße 34 in 81539 München
Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99**

**451.000 €
23.000 €**

Lage Gemarkung Giesing, Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten,
Flurstück Nr. 16076, Raintaler Straße 34 in 81539 München

Bebauung Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

Baujahr Laut Planunterlagen und Energieausweis: ca. 1988/89

Stichtag 29.02.2024

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 eigengenutzt durch den Schuldner

**Hausver-
waltung**

im Gutachten anonymisiert

Laut Auskunft der Hausverwaltung:

monatliches Wohngeld Wohnung mit Keller Nr. 47	318 €
Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99	17 €

Laut Auskunft der Hausverwaltung bestehen Zahlungsrückstände. Die Höhe der Rückstände ist laut weiterer Auskunft der Hausverwaltung dem Gericht bekannt.

Grundbuch Grundbuch von Giesing, Amtsgericht München, Blatt 39703
 lfd. Nr. 1 14,66/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
 Flst. Nr. 16076 Raintaler Straße 34, 36, 36a, 38
 Gebäude- u. Freifläche zu 2.344 m²
 verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Kellerabteil Nr. 47.

Grundbuch von Giesing, Amtsgericht München, Blatt 39755
 lfd. Nr. 1 1,73/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
 Flst. Nr. 16076 Raintaler Straße 34, 36, 36a, 38
 Gebäude- u. Freifläche zu 2.344 m²
 verbunden mit dem Sondereigentum an Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99.

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

Annahme laut Baubeschreibung und Besichtigung vor Ort:

Keller Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteile, Außenwände Mauerwerk, Vollwärmeschutz. Innenwände: Mauerwerk, Stahlbeton oder Gipskarton. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Fenster Kunststoff oder Holz, Dachstuhl Holz mit Pfannendeckung, Gasheizung, 4-Personen-Aufzug ist im Gebäude, Stahlbetontreppe vom KG zum DG mit Natursteinbelag, Tiefgarage aus Stahlbeton

Wohnung Nr. 47: Dachgeschoss, 3-Zimmer-Wohnung
 Aufteilung laut Plan: Diele, Eltern, Kind, Bad, Wohnen, Küche

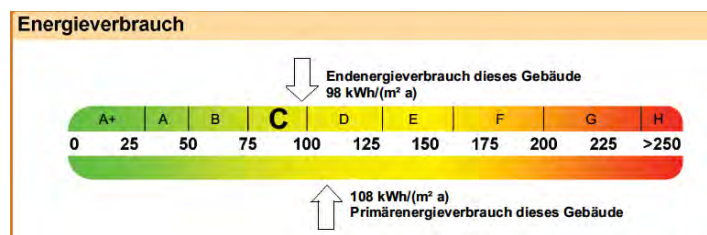
Ausstattung Keine Angabe möglich. Die Ausstattung wird im Weiteren zur Schätzung als mittel angenommen.

Baulicher Zustand Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

Laut Eigentümerversammlungsprotokoll vom 10.05.2023:

Es gab diverse Wasserschäden in der Anlage in den Wohnungen. Diese wurden behoben. Die Verbindungsleitung zwischen den Gebäuden Raintaler Str. 34 u. 38 bei der Durchfahrt wurde als undicht festgestellt und saniert. Die Schlussrechnung der Schäden steht noch aus.

Heizungskessel war häufig defekt und wurden saniert.



Wohnfläche Wohnfläche laut Teilungserklärung ungeprüft entnommen:

Wohnfläche Wohnung Nr. 47: rd. 61 m²

Nutzungsfläche Keller Nr. 47

Aus dem Plan der TE gemessen: ca. 4,4 m²

Nutzungsfläche Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99

Aus dem Plan der TE gemessen: ca. 11,5 m².

Gesamtbewertung:

Auf dem zu bewertenden Grundstück steht laut Teilungserklärung eine Wohnanlage mit insgesamt 66 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 33 Duplex-Garagen.

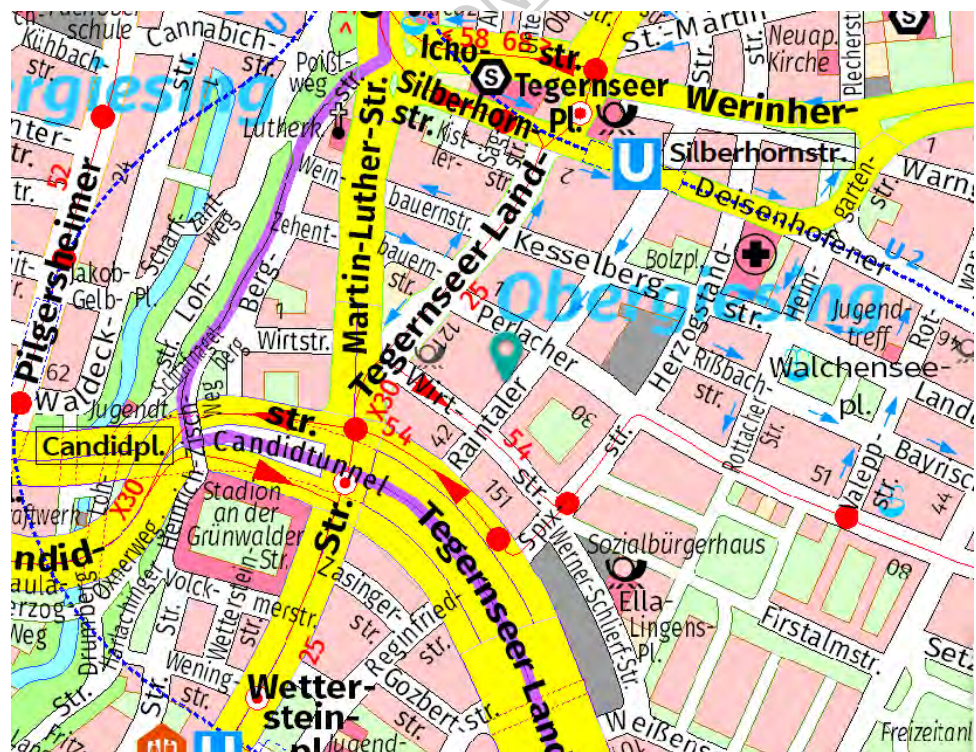
Laut Bescheinigung der Aufteilungserklärung befinden sich im Mehrfamilienhaus Raintaler Straße 34 insgesamt 11 Wohnungen. Das Wohngebäude hat im gesamten Baukomplex bis zu 2 Untergeschosse, Erdgeschoss und 4 Obergeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss.

Bewertungsgegenstand ist Wohnung Nr. 47 mit Kellerabteil Nr. 47 sowie der Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99.

Wohnung Nr. 47 ist laut TE eine 3-Zimmer-Wohnung und befindet sich im Dachgeschoss. Zur Wohnung gehört Keller Nr. 47. In dem Mehrfamilienhaus gibt es einen Aufzug. Die Wohnung ist nach Südosten und Nordosten hin orientiert. Der Ausstattungsstandard wird als mittel angenommen. Die Wohnung hat keinen Balkon. Der Hauszugang befindet sich im Nordosten im Hinterhof.

Laut Plänen zur Teilungserklärung befindet sich Keller Nr. 47 im Untergeschoss des Kellers im rückwärtigen Gebäudekomplex Raintaler Straße 36a. Laut Planunterlagen ist der Kellerraum Nr. 47 nur über die Tiefgarage oder den Hauseingang Raintaler Straße 36a zugänglich. Im Hinterhof befindet sich ein Fahrradgebäude aus Holz und ein Spielplatz.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen.



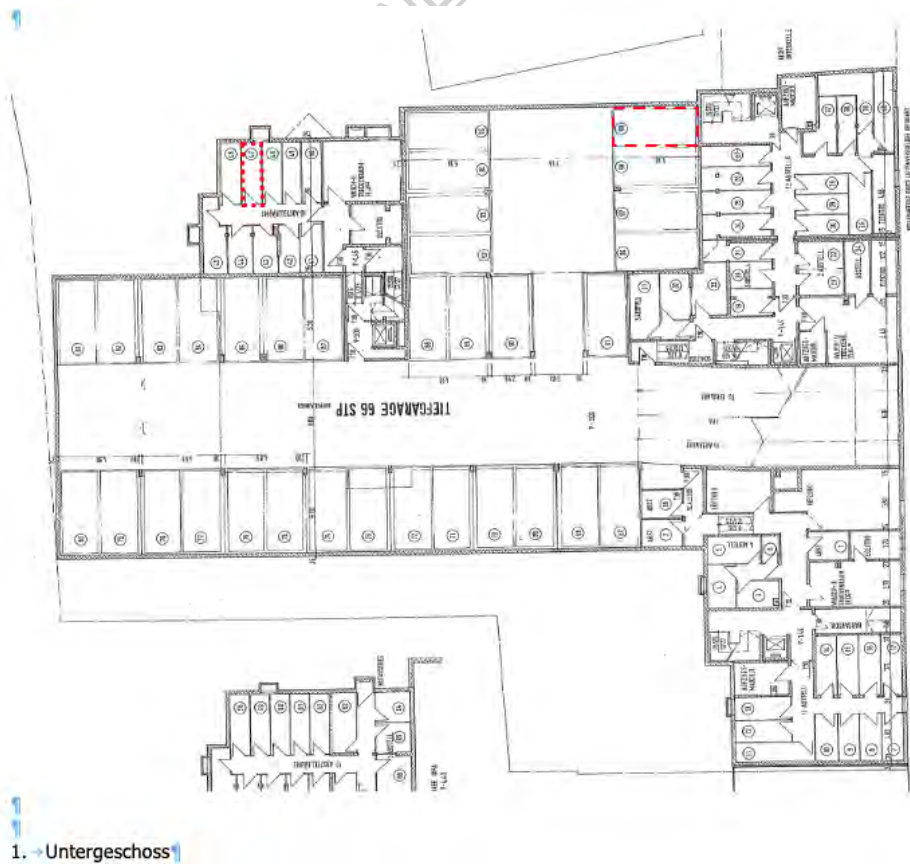
Quelle: Geoportal München

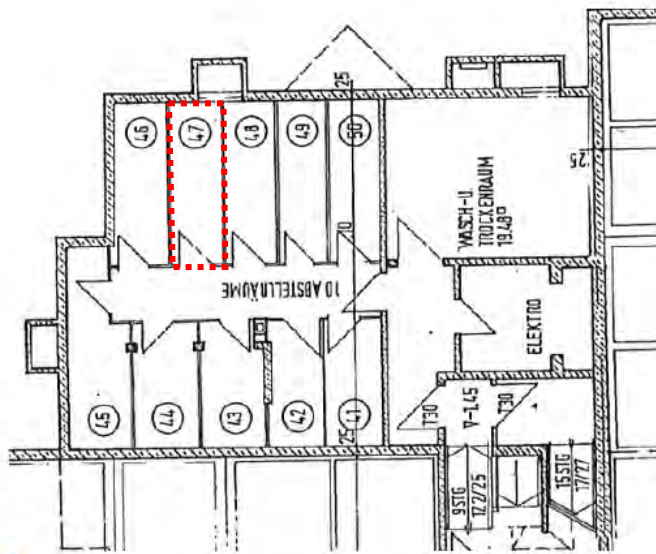
Hinweis zum Verkehrswert:

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.

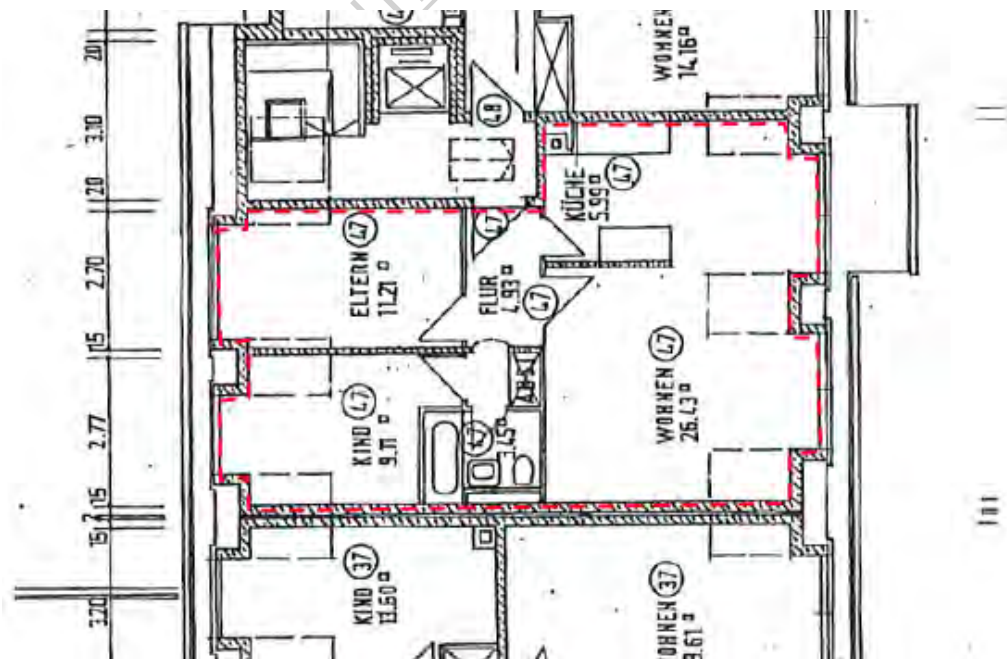
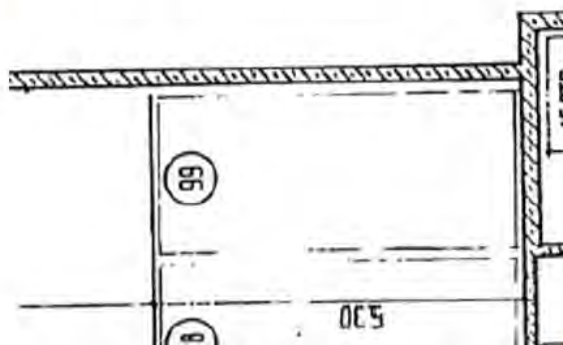
Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

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.





Keller Nr. 47 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 99



Wohnung Nr. 47 Dachgeschoss



→ Südosten



→ Nordwesten