

**Exposé für das Amtsgericht München  
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das  
unbewegliche Vermögen  
Infanteriestraße 5  
80325 München  
AZ: 1540 K 247/23**

**MARGIT APITZSCH**

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



**Objektbeschreibung:**

1. 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum Nr. 19
2. Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140 (unterer Stellplatz)



**Verkehrswerte** (Lastenfrei)

<b>Wohnung Nr. 19, Lohestr. 7a in 82008 Unterhaching</b>	<b>341.000 €</b>
<b>Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140 (unterer Stellplatz), Lohestr. 3, 5, 5a, 7, 7a, 7b und 1 in 82008 Unterhaching</b>	<b>17.000 €</b>

**Lage** Gemarkung Unterhaching, Lohestraße 7a in 82008 Unterhaching

**Bebauung** Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, Trafostation

**Baujahr** Laut Planunterlagen und Energieausweis: ca. 1996

**Stichtag** 25.06.2024

**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. Hier: zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

**Nutzung** Wohnung Nr. 19 ist vermietet: 1.200 € Warmmiete (ab 01.01.2022)  
Der Duplex-Tiefgaragenplatz ist laut Angabe nicht vermietet.

**Hausverwaltung**

im Gutachten anonymisiert

Laut Auskunft der Hausverwaltung und Wirtschaftsplänen 2024:  
 monatliches Wohngeld Wohnung Nr. 19 277,43 €  
 davon sind: 255 € Hausgeld und 22,43 € Rücklage

monatliches Wohngeld Tiefgaragenstellplatz Nr. 140 40,00 €  
 davon sind: 16 € Hausgeld und 24 € Rücklage

Laut Auskunft der Hausverwaltung besteht dzt. ein Zahlungsrückstand in Höhe von 1.924,40 € (Sonderkosten für Wohnung 19 aufgrund eines vom Mieter bzw. den Eigentümern verursachten Wasserschadens).

**Grundbuch**

auszugsweise:

Grundbuch von Unterhaching, Amtsgericht München, Blatt 21022

lfd. Nr. 1

8,39/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

537/3	Lohestr. 3 und 5		
	Gebäude- und Freifläche (2832 m2)		
537/7	Lohestr. 5, 5a, 7, 7a und 7b		
	Gebäude- und Freifläche (2989 m2)		
538/6	Lohestr. 1		
	Gebäude- und Freifläche (672 m2)	64	93

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 19.

Grundbuch von Unterhaching, Amtsgericht München, Blatt 21142

lfd. Nr. 1

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem unter oben bezeichneten Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an TG-Doppelparker Nr. 140.

**Bauweise**

**Der Kellerraum war sehr vollgestellt und konnte nur von außen eingeschränkt besichtigt werden.**

Angaben aus der Besichtigung vor Ort und Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen und Baubeschreibung: Annahmen: Keller Stahlton o. Beton, Außenwände Ziegel mit Vollwärmeschutz und Putz, Innenwände, Mauerwerk u. Beton. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Fenster Holz mit Rollläden, Dachstuhl Holz mit Pfannendeckung. Geothermie-Heizungsanlage, Heizkörper in der Bewertungseinheit, kein Aufzug vorhanden, Geschosstreppen Stahlbeton mit Trittstufen Naturstein oder Betonstufen gestrichen, Tiefgarage Stahlbeton.

Wohnung Nr. 19: 2. Obergeschoss, 2-Zimmer-Wohnung

Aufteilung vor Ort: Diele, Küche, Schlafen, Bad, Wohnen, Loggia

Ausstattung einfach bis mittel

Böden PVC, Fliesen, Laminat

Wände u. Decken Putz und Anstrich, Fliesen

Bad Badewanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Elektrokonvektor

Einbauküche vorhanden, kein Zeitwert mehr

**Baulicher Zustand**

Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

- Schlafen (Kind vor Ort) mit Schimmelbefall an der Außenwand/Decke
- Laut Angabe beim Ortstermin ist der Wasserschaden in der Küche, behoben, Folgeschäden in der Küche und dem allgemeinen Treppenhaus müssen noch behoben werden
- Rollläden an der Balkontüre ist defekt

- Bad mit Schimmelbefall an der Decke, stark verschmutzte Fugen und Schimmelbefall
- Teilweise beschädigte Türrahmen und Türen
- Zum Teil verschmutzte Wände
- Die Wohnung befindet sich in ungepflegtem Zustand und ist sanierungsbedürftig
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 140: Plattform mit Rostschäden (oberer Stellplatz)
- Kellerflur und Treppe mit Abnutzungen am Anstrich des Estrichs

**Wohnfläche** Wohnfläche aus den Plänen der Teilungserklärung ungeprüft entnommen (laut Angabe in Anlehnung an DIN 283 incl. Heizkörpernischen und Balkon zu 1/2).

**Wohnung Nr. 19, 2. Obergeschoss**

Wohnen	22,65 m <sup>2</sup>
Küche	5,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,26 m <sup>2</sup>
Diele/Abstellfläche	5,76 m <sup>2</sup>
Bad	3,62 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	52,28 m <sup>2</sup>
	<hr/>
Loggia/2	3,30 m <sup>2</sup>
	<hr/>
<b>Wohnfläche</b>	<b>55,58 m<sup>2</sup></b>

**Nutzungsfläche Keller Nr. 19**

Aus dem Plan der TE entnommen: ca. 7,90 m<sup>2</sup>

**Nutzungsfläche Duplex-Tiefgaragenplatz Nr. 140**

Aus dem Plan der TE entnommen: ca. 14,80 m<sup>2</sup>

**Gesamtbewertung:**

Erster Bewertungsgegenstand ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum im Objekt Lohestraße 7a in 82008 Unterhaching.

Wohnung Nr. 19 befindet sich im 2. Obergeschoss und ist nach Süden und Norden hin orientiert und hat eine Loggia.

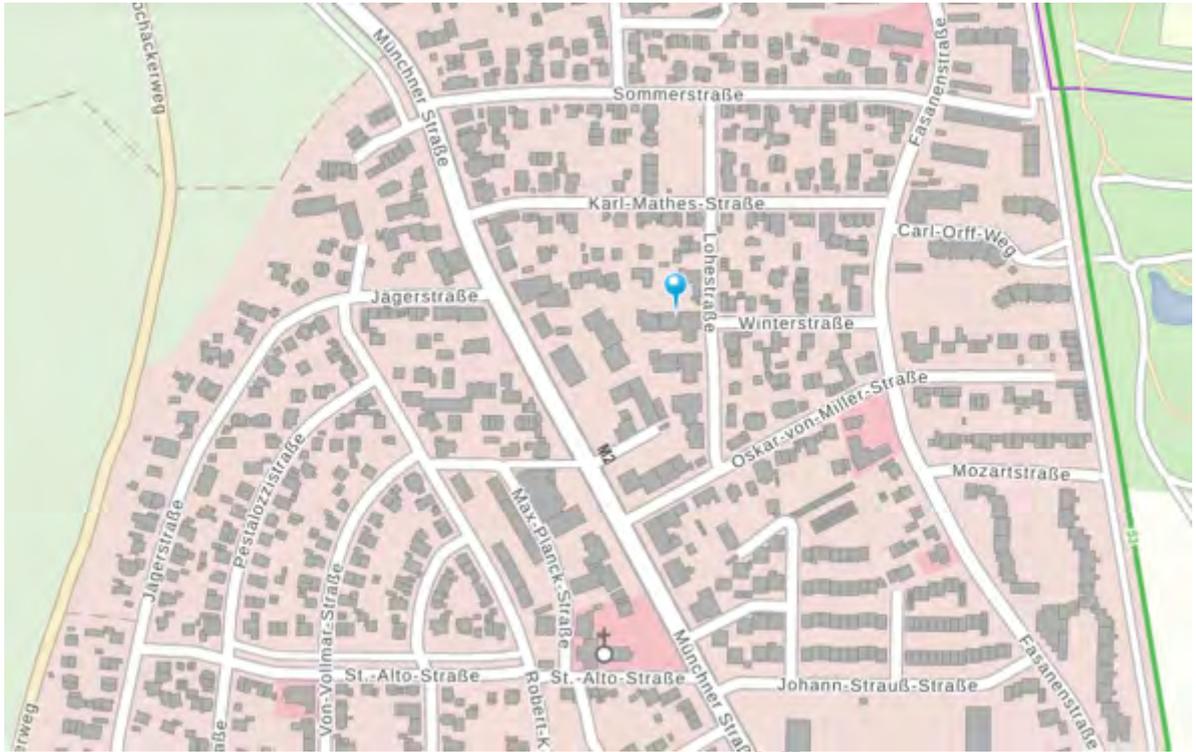
Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Belichtung ist ausreichend. Die Ausstattung der Wohnung ist überwiegend einfach bis mittel. Es besteht Instandhaltungsstau in der Wohnung. Sie befindet sich in schlechterem Zustand, als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre. Dies wurde im Gutachten mit einem pauschal geschätzten Werteeinfluss von 20.000 € berücksichtigt.

Die zu bewertende Wohnung ist vermietet. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß für den mietfreien Zustand.

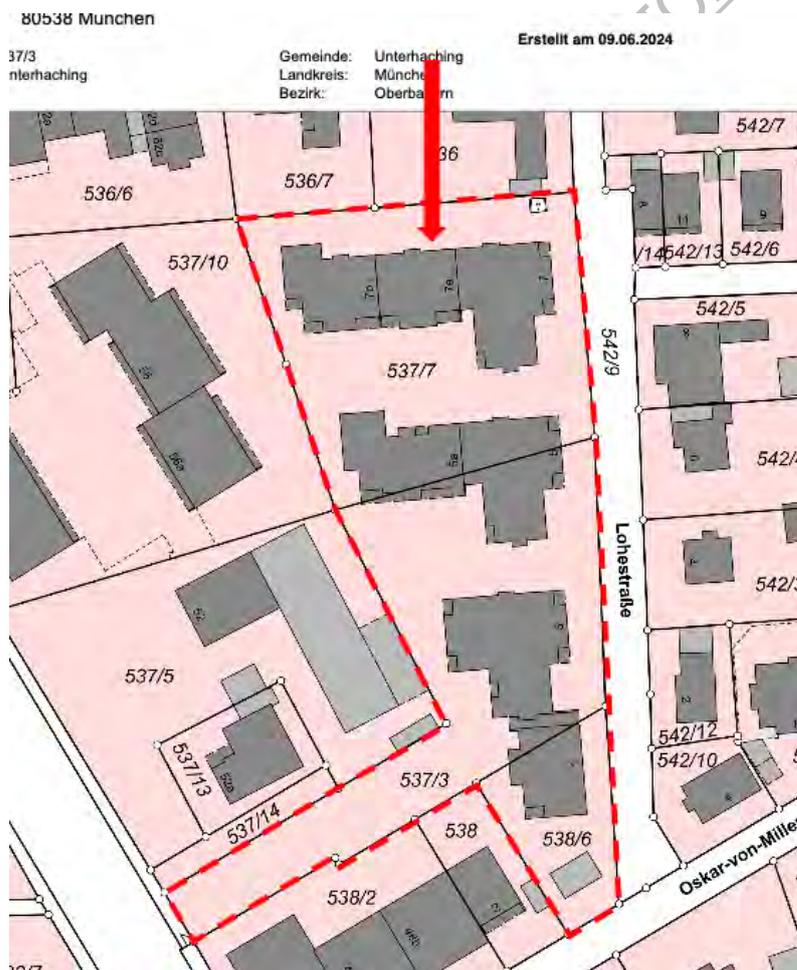
Aufzug ist im Gebäude keiner vorhanden, deshalb ist die Bewertungseinheit nicht barrierefrei.

Weiterer Bewertungsgegenstand ist Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140. Es handelt sich um den unteren Stellplatz. Der Tiefgaragenstellplatz ist laut Angabe nicht vermietet.

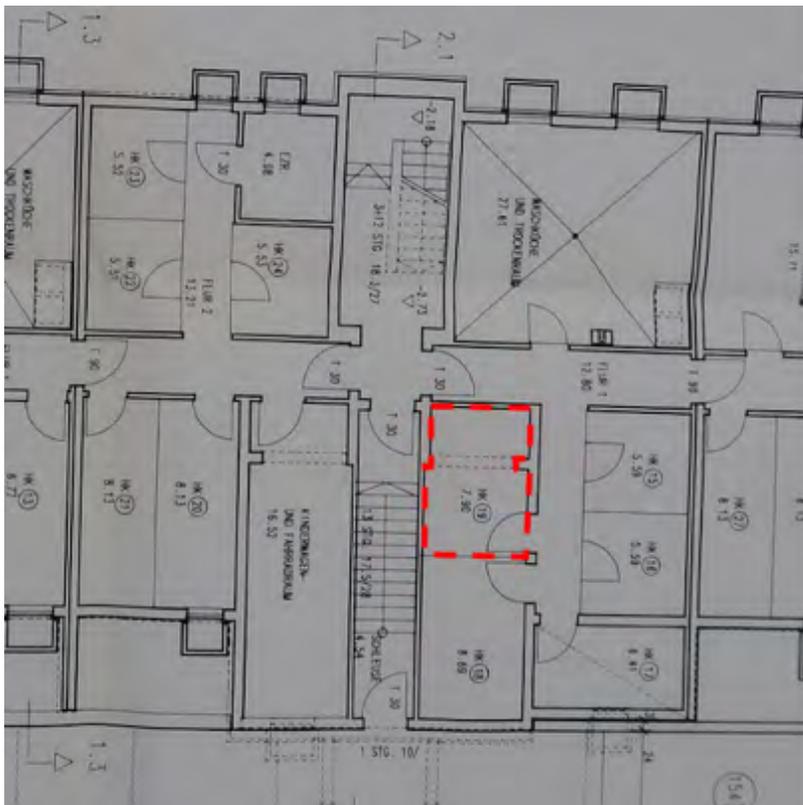
Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Könnte aber aufgrund der Marktsituation einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.



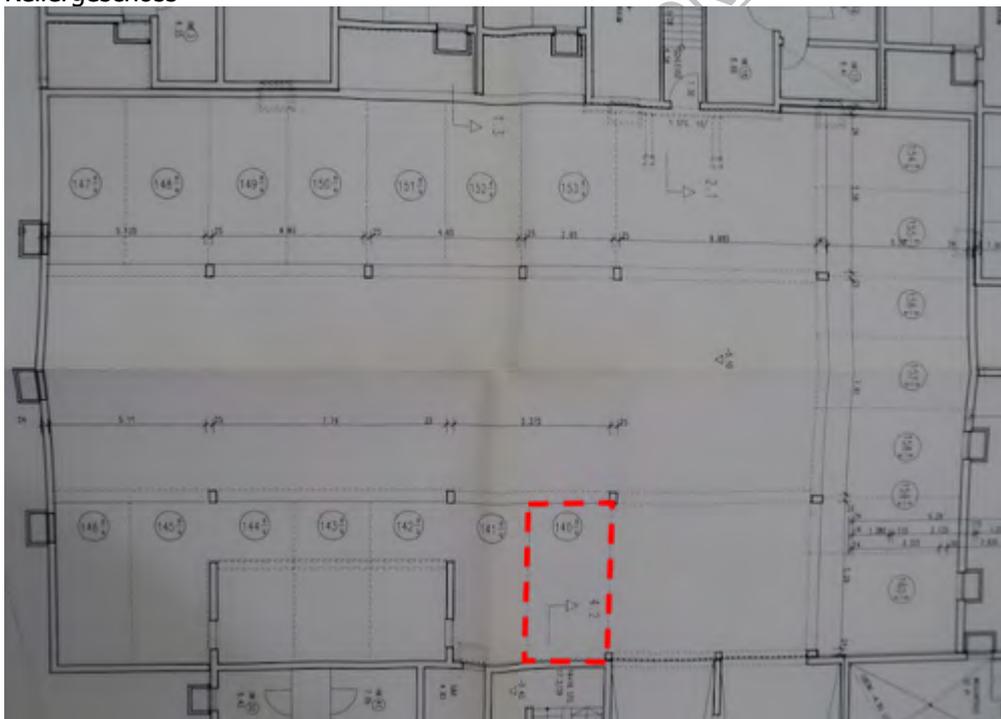
Quelle: Geoportal







Kellergeschoss



Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140 (unterer Stellplatz)



Nach Vorgabe des Mieters dürfen von den Innenräumen keine Fotos eingestellt werden. Nach Rücksprache mit den Bekannten der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss, dürfen von den Baumängel, Bauschäden Detailfotos eingestellt werden.

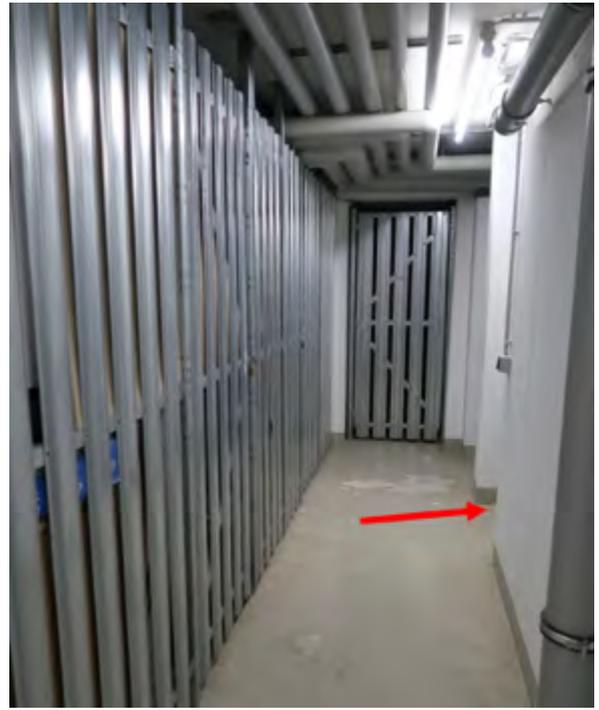


Norden



Schimmelbefall Bad und behobener Schaden in der Küche





**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.

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