

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1540 K 301/24**

MARGIT APITZSCH

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



Objektbeschreibung:
3-Zimmer-Wohnung

Verkehrswert (Miet- und lastenfrei)

**3-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum Nr. 21,
Innere Wiener Straße 14 in 81667 München (Haidhausen)**

641.000 €

Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein bzw. waren bei der Lokalbaukommission keine Pläne auffindbar.

Lage Gemarkung Sektion IX, Stadtbezirk Au-Haidhausen, Innere Wiener Straße 14 in 81667 München

Bebauung Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

Baujahr Laut Planunterlagen und Energieausweis ca. 1981
Modernisierung Wohnung Nr. 21 laut Angabe beim Ortstermin Mitte 2024:
Innentüren (außer der Wohnungseingangstüre), Böden, Anstrich der Wände und Decken, Bad und WC.

Stichtag 21.10.2025

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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Nutzung Die Wohnung wurde am Stichtag leergeräumt.

**Haus-
verwaltung** im Gutachten anonymisiert
Hausgeld: Wohnung Nr. 21: 533 €/Monat
Es bestehen Zahlungsrückstände.

Dokument unterschrieben
von: Margit Apitzsch
am: 02.12.2025 10:10
Ort: München
Gerichtsgutachten



Grundbuch Grundbuch von Haidhausen, Amtsgericht München, Blatt 7235, auszugsweise

Eingetragenes Wohnungseigentum, bestehend aus 11,955/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Haidhausen

Flst. Nr. 17077
 Sektion IX Innere Wiener Straße 12, 14
 Preysingstraße 11
 Wohngebäude (HsNr. 11 Preysingstr.
 tlw. auf Flst. 17079, überbaute Fläche = 6 m²)
 Hofraum zu 2.990 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 21 im Aufteilungsplan

Bauweise

Es liegen nur eingeschränkt Planunterlagen vor.

Angaben aus der Besichtigung vor Ort und ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person:

Annahmen: Massivbau, Keller Stahlbeton, Außenwände laut Plan Mauerwerk, Innenwände Mauerwerk, Beton, Gipskarton, Decken Stahlbeton, Wärme- und Schallschutz nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften, Treppe Stahlbeton mit Natursteinbelag, Aufzug ist vorhanden, Fenster Holz, Innentüren weiß beschichtet, Wohnungseingangstüre aus der Bauzeit, Fernwärme, Röhrenheizkörper

Innenausstattung

Wohnung Nr. 21 Erdgeschoss, 3-Zimmer-Wohnung

Böden Laminat, Fliesen

Wände/Decke Anstrich, Fliesen

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

WC Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten

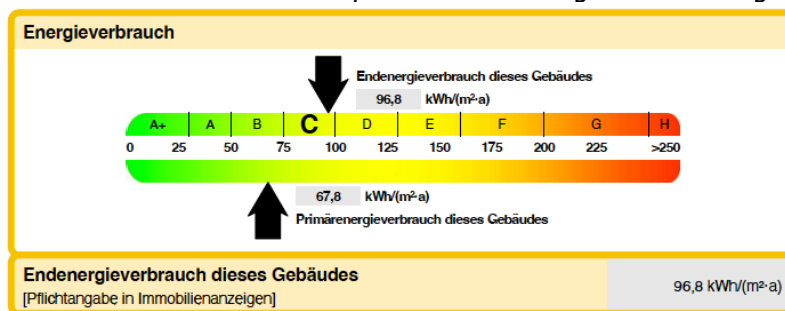
Kellerraum Nr. 21 mit Holzlattenrosten abgetrennt

Baulicher Zustand

Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

Das Gebäude befindet sich von außen in altersentsprechendem Zustand.

- Keller zum Teil mit verschmutzten Wänden
- Wohnung Nr. 21:
- Behobener Feuchtigkeitsschaden in der Küche im Bereich der unteren Wand zum Bad. Laut Angabe ist der Schaden im Bad behoben, es handelt sich um Folgeschäden
- Waschbecken im Bad ist gesprungen
- Wohnungseingangstüre ist beschädigt
- Kellerschloss ist laut Angabe beschädigt
- Heizkörper in der Wohnung mit Abnutzungen



Wohnfläche Eine Haftung für die Richtigkeit kann aufgrund unvollständiger Planunterlagen nicht übernommen werden.

Wohnung Nr. 21

Erdgeschoss

Diele	9,43 m ²
Bad	3,97 m ²
WC	1,91 m ²
Abstr.	1,44 m ²
Schlafen	12,94 m ²
Kind 1	10,99 m ²
Wohnen/Essen	30,90 m ²
Küche	5,51 m ²

WFL		77,09 m ²
abzgl. Putz	3%	2,31 m ²
		74,78 m ²
Balkon/2		3,10 m ²
Wohnfläche	rd.	78 m²

Nutzfläche Keller Nr. 21 ca. 5,90 m²

Gesamtbeurteilung:

Wohnung Nr. 21 ist eine 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Innere Wiener Straße 14 in München-Haidhausen. Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 21.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Ausstattung ist mittel. Aufzug ist in dem Gebäude vorhanden.

Die Wohnung hat einen Balkon. Der vorgelagerte Garten ist Gemeinschaftseigentum. Erdgeschosswohnungen werden aufgrund der leichteren Zugänglichkeit von außen häufig niedriger gehandelt als die Wohnungen in den oberen Geschossen.

Die Schlafräume sind zur Inneren Wiener Straße ausgerichtet. Zeitweise Immissionen sind vorhanden.

Es handelt sich um eine gute zentrale Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses.

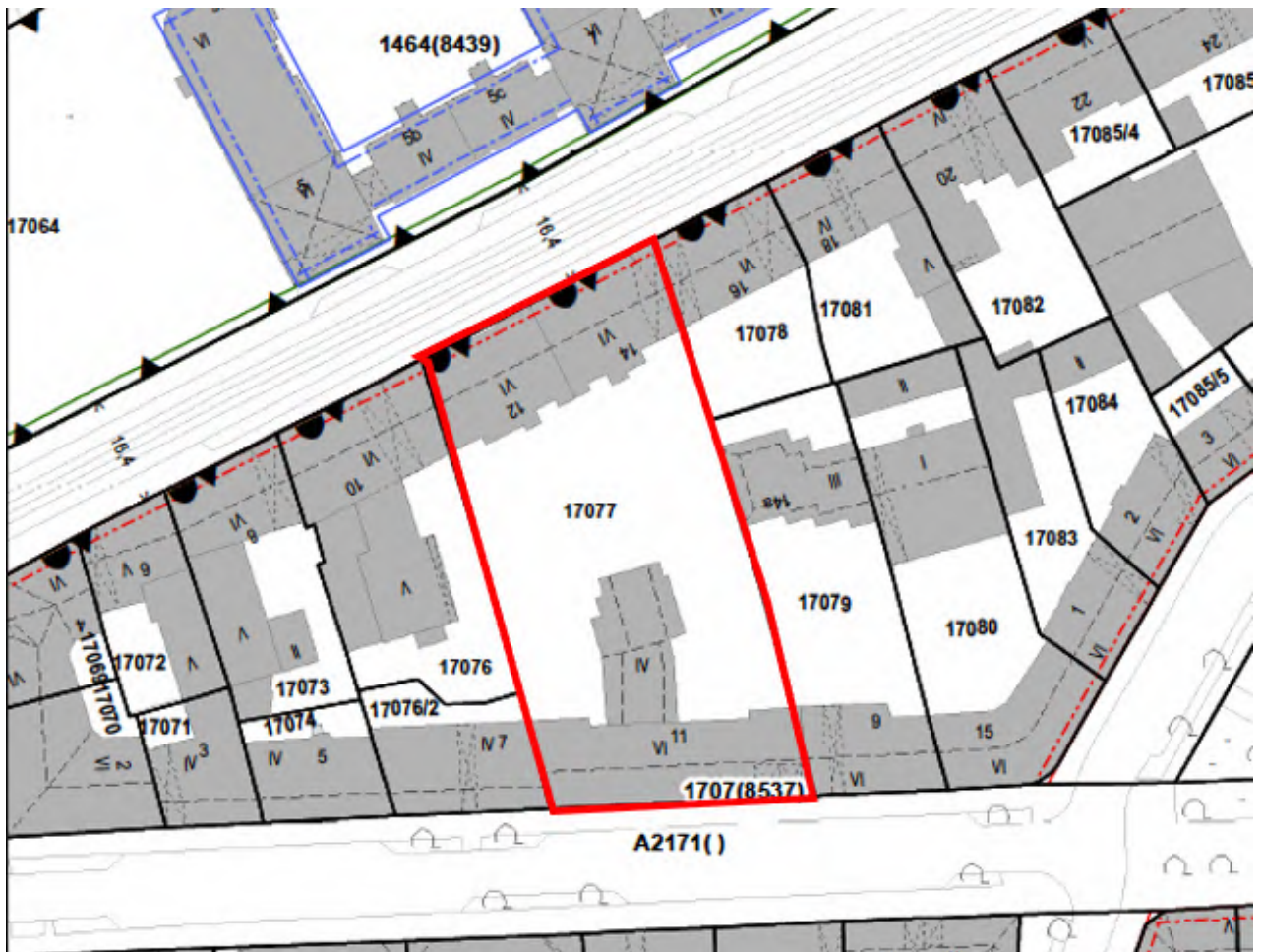
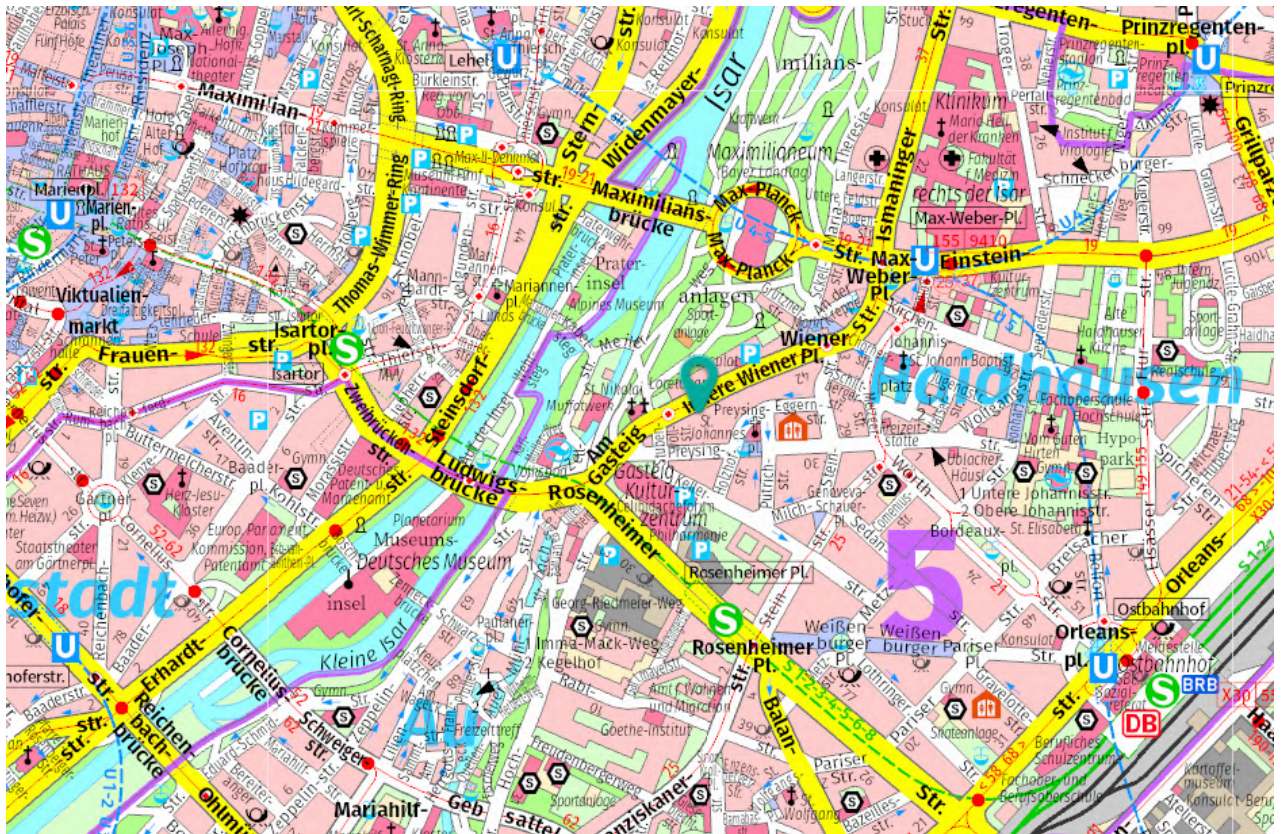
Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich bis gut angesehen. Aufgrund der Marktsituation und Lagemerkmale könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

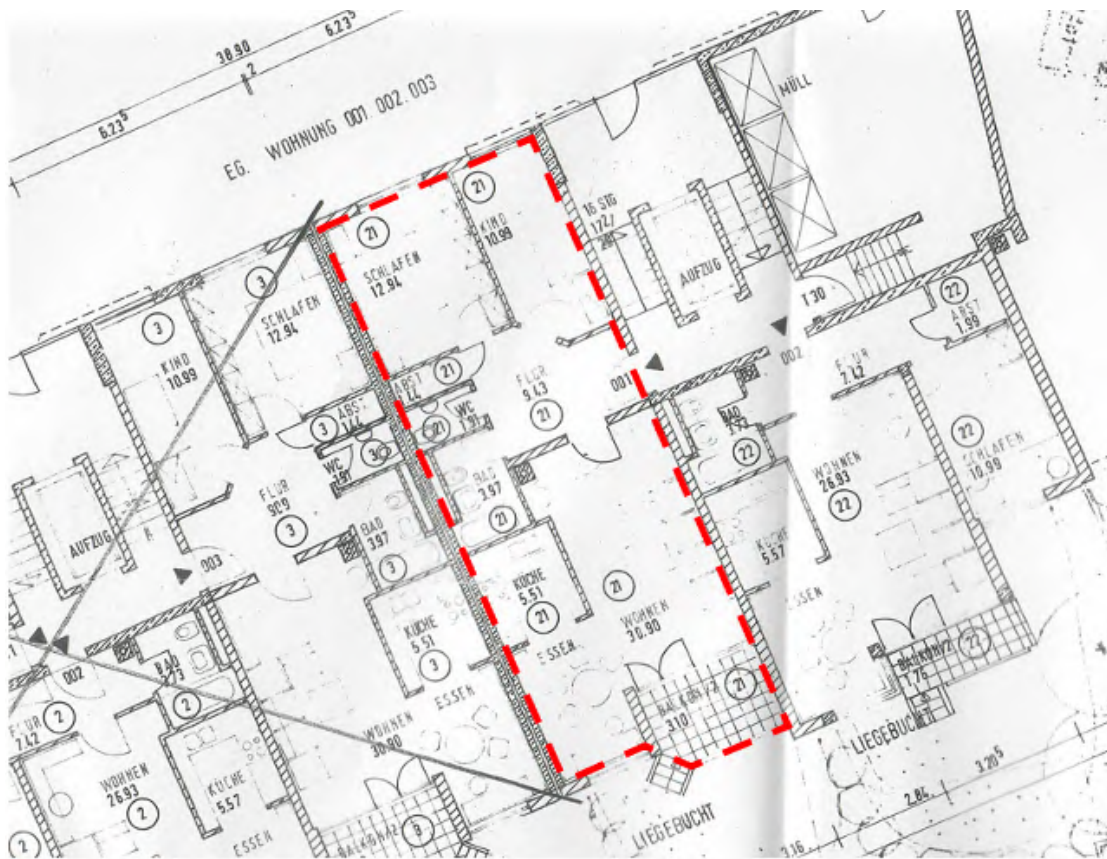
Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteinflüsse 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.





Erdgeschoss



Kellergeschoss

