

Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aktenzeichen: 1540 K 317/24



Wohnungseigentum
Ludwig-Krafft-Straße 18, 81371 München

23,20/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerabteil Nr. 5

Gutachtennummer: GA250256
Ausgefertigt am: 30.11.2025

Verkehrswert	€ 390.000,00 (miet- und lastenfreien Zustand)								
Wertermittlungsstichtag	27. Mai 2025								
Qualitätsstichtag	Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag								
Besichtigung	Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 27. Mai 2025 statt.								
Grundstücksangaben	<table><tr><th>Lfd. Nr. der Grundstücke</th><th>Flurstück</th><th>Wirtschaftsart und Lage</th><th>Größe</th></tr><tr><td>1</td><td>10834/103</td><td>Ludwig-Krafft-Straße 12, 14, 16, 18, 20, 22, Gebäude- und Freifläche (VN 1627a)</td><td>2.725 m²</td></tr></table>	Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	1	10834/103	Ludwig-Krafft-Straße 12, 14, 16, 18, 20, 22, Gebäude- und Freifläche (VN 1627a)	2.725 m²
Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe						
1	10834/103	Ludwig-Krafft-Straße 12, 14, 16, 18, 20, 22, Gebäude- und Freifläche (VN 1627a)	2.725 m²						
Objektbeschreibung	Die hier zu bewertende Einheit befindet sich in einer im Jahr 1986 fertiggestellten Wohnanlage. Die Wohnanlage ist unterkellert und umfasst fünf Häuser mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. In der Wohnanlage befinden sich insgesamt 34 Wohneinheiten und 40 Tiefgaragenstellplätze. <u>Wohnung Nr. 5:</u> Bewertungsgegenstand ist die Wohnung Nr. 5 im Erdgeschoss rechts des Hauses Ludwig-Krafft-Straße 18 (Haus 3), laut vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus zwei Zimmern mit Küche, Diele und Bad. Zur Wohnung gehört das mit Nr. 5 bezeichnete Kellerabteil.								

Wohn-/ Nutzfläche	rd. 58,4 m ² Wohnfläche rd. 10,2 m ² Fläche Zubehörraum (Kellerabteil)
Lage	Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk Sendling (Stadtteil Sendlinger Feld), etwa drei Kilometer südwestlich vom Stadtzentrum entfernt. Das Umfeld wird überwiegend geprägt durch Geschosswohnungsbauten mit Wohnnutzung und Reihenhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, den Mittleren Ring und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sind als gut zu bezeichnen.
Bauart	Das Gebäude wurde in Massivbauweise aus Beton und Ziegelmauerwerk errichtet. Das Mansarddach ist mit Betonsteinen eingedeckt und besteht aus einem Holzdachstuhl, der in Teilbereichen mit Stahlbeton kombiniert ist.
Ausstattung	· Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Erbauungsjahr mit Dreh- oder Kippbeschlag an Fenstern und Fenstertüren; · Außenrollläden sind vorhanden; · Wandgestaltung – verputzt und weiß gestrichen, Bad raumhoch gefliest (Farbgebung: grauweiß); · Profiltüren (weiß lackiert) mit Umfassungszarge, · Wohnungsunterverteiler (Sicherungskasten) mit acht Leitungsschutzschaltern Fehlerstrom-Schutzschaltung; · Bad mit Badewanne mit Glaspiegelwand als Duschwannenaufsatz, Waschtisch, Stand-WC und Aufputz-Spülkasten, Sanitärkeramik in Weiß und Manhattan-Grau, Armaturen verchromt;
Bauzustand	Das Wohngebäude wurde im Jahr 1986 fertiggestellt. Aufgrund laufend durchgeführter Instandsetzungsmaßnahmen vermittelt das Gemeinschaftseigentum einen ordentlichen Erhaltungszustand. An den Gebäuden Ludwig-Krafft-Straße 12 und 14 soll eine Erneuerung der Dächer nach BAFA-Stand (förderfähig) inklusive der Vergrößerung der Treppenhausfenster aufgrund der Mängel aus der Feuerbeschau erfolgen. Zur Finanzierung der Maßnahme wurde eine Sonderumlage in zwei Raten zu je 150.000,00 Euro am 15.11.2025 und 15.04.2026 beschlossen. Der Anteil je Miteigentumsanteil entspricht 312,50 Euro, in Summe für das Sondereigentum Nr. 5 7.250,00 Euro. Die Wohnung Nr. 5 wurde vor etwa drei bis vier Jahren teilweise renoviert. Im Zuge dessen wurden die Bodenbeläge in Küche, Diele, Schlaf- und Wohnzimmer erneuert sowie die Innentürblätter ausgetauscht. Auch wurde das alte Waschbecken durch einen Waschtisch mit Unterbauschrank ersetzt. Die Wohnung hat einen mittleren Ausstattungsstandard.

Nutzer / Mietverhältnis

Das Sondereigentum Nr. 5 war zum Wertermittlungsstichtag leerstehend. Mietverhältnisse bestanden nach Angaben der Verfahrensbeteiligten nicht.

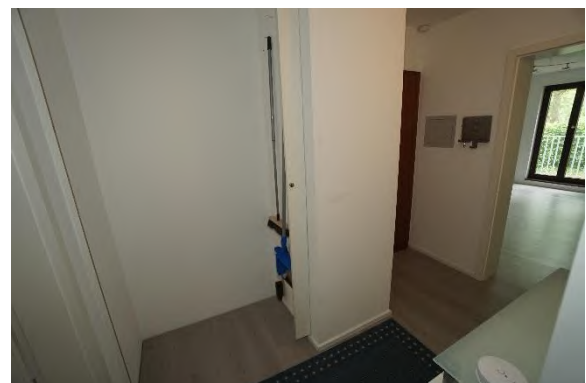
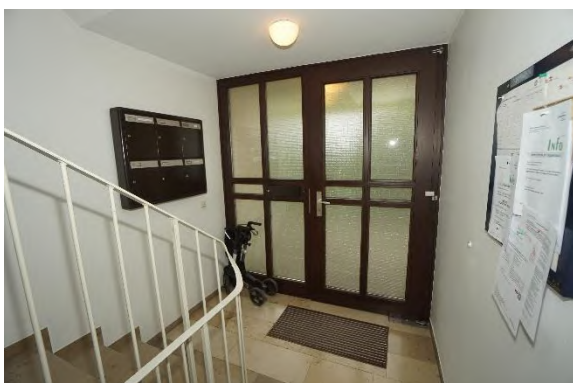
Hausgeld

Die Jahreswohnlast beläuft sich laut Wirtschaftsplan 2025 auf 3.390,48 Euro sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 283,00 Euro. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 1.721,63 Euro. Von der Jahreswohnlast werden 1.208,33 Euro der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

Sonstiges / Grundbuch

Die unter den lfd. Nummern 1 bis 13 und 15 eingetragenen Rechte und Beschränkungen wurden bei allen Einheiten in der Wohnanlage gleichlautend eingetragen und lasten am ganzen Grundstück. Hierbei handelt es sich um Abstandflächenregelungen, Überbaurechte, Geh- und Fahrrechte, ein Versorgungsleitungsrecht, eine Reallast, ein Gerüstetransprotrecht und ein Gemeinschaftsantennenanschluss- und -mitbenützungsrecht. Sie stellen keine außergewöhnliche Belastung für das zu bewertende Objekt dar. Ein Werteinfluss konnte nicht festgestellt werden.

Bilddokumentation¹



¹ Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Bilder der Innenräume durch einen Kamerablitz aufgehellt wurden.



Grundriss 1. Dachgeschoss² – Wohnung Nr. 5

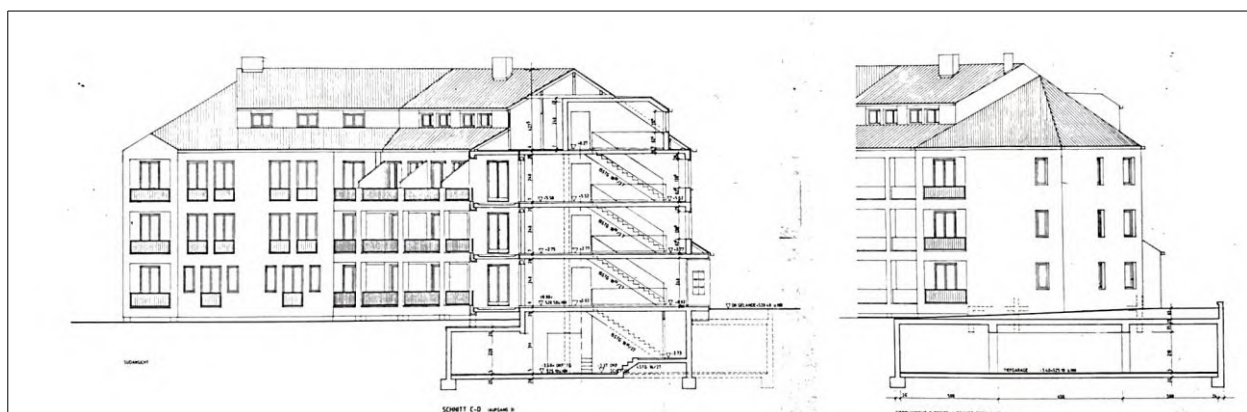


² Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 21.02.1985, Plan-Nummer 85/006367

Grundriss Kellergeschoss³



Ansicht und Schnitt⁴



PL

³ Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 21.02.1985, Plan-Nummer 85/006367

⁴ Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 21.02.1985, Plan-Nummer 85/006367