

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1540 K 321/24**

MARGIT APITZSCH

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



Objektbeschreibung: 1-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum

Verkehrswert (Lastenfrei)

**Wohnung Nr. 69, Straßbergerstraße 28 in 80809 München
(Olympisches Dorf)**

222.000 €

Hinweis: Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden!

Lage	Gemarkung Milbertshofen, Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart, Straßbergerstraße 28 in 80809 München
Bebauung	Geschosswohnungsbau, denkmalgeschützt
Baujahr	ca. 1972
Stichtag	23.07.2025

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

Nutzung Annahme: eigengenutzt durch den Schuldner

**Haus-
verwaltung** Im Gutachten anonymisiert.
Monatliches Wohngeld laut Angabe der Hausverwaltung: 249 €
Es bestehen Zahlungsrückstände.

Grundbuch Grundbuch von Milbertshofen, Amtsgericht München, Blatt 10042 auszugsweise

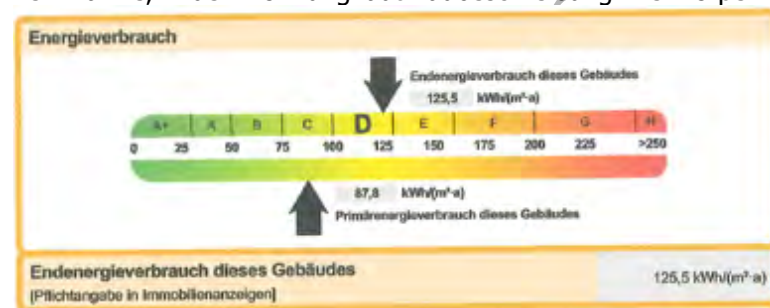
Lfd. Nr. 1 Wohnungseigentum, bestehend aus 4/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Milbertshofen

Flst. Nr. 404/34 Straßbergerstr. 24, 26, 28, 30
Wohngebäude, Hofraum, Grünfläche zu 15.259 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung nebst Kellerraum Nr. 69

Bauweise **Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein!**
Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung der Teilungserklärung.

Annahmen: Keller Stahlbeton, Außenwände Stahlbetonbauweise in Großtafelchalung mit äußerer Fertigteilverkleidung bzw. großformatigen Brüstungselementen aus Weiß-Eternit an den Nordseiten Innenwände: Stahlbeton und Gipskarton. Geschossdecken: Stahlbeton, Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Aufzug ist im Gebäude vorhanden, Fenster: laut Baubeschreibung Holzverbundfenster, Flachdach, Fernwärme, in der Wohnung laut Baubeschreibung: Heizkörper.



Keller Nr. 69 keine Angabe möglich

Windfang

Erdgeschoss Boden Naturstein, Klingelanlage, Wände und Decke Anstrich
Briefkastenanlage

Wohnung Nr. 69 1. Obergeschoss, 1-Zimmer-Wohnung
Aufteilung laut Plan: Diele, Bad, Wohnen/Kochen/Schlafen, Terrasse

Baulicher Zustand Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

Hinweis: Die zu bewertende Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!
Das Gebäude befindet sich von außen in altersentsprechendem Zustand.
Auszug aus dem Eigentümerversammlungsprotokoll vom 08. Juli 2024:

9. **Anträge von Miteigentümern:**
- c) **Antrag Miteigentümer: Verwaltungsbeirat: Weiteres Vorgehen gegen den Verursacher des penetranten Geruchs im 1.OG, Haus Straßbergerstr. 28, ausgehend von der Wohnung 69 sowie Lagerung verdorbener Lebensmittel auf dem Balkon. Ermächtigung der Verwaltung auch ggf. zivilrechtliche Schritte einzuleiten**

Laut E-Mail-Auskunft der Hausverwaltung vom 24.07.2025 ist die Geruchsbelästigung immer noch eine Tatsache.

Wohnfläche Die Wohnfläche wurde den Plänen der Baugenehmigung und Teilungserklärung überschlägig ermittelt. Die Pläne sind nicht vollständig bemaßt und in sehr schlechter Qualität. Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

In Anlehnung an die Vorgaben des Gutachterausschusses werden Balkone zu ½ in die Wohnfläche eingerechnet.

Wohnung Nr. 69

1. Obergeschoss

Bad	4,51 m ²
Flur	4,48 m ²
Wohnen/Schlafen/Kochen	22,02 m ²

WFL	31,01 m ²
Balkon/2	6,23 m ²
Wohnfläche rd.	37 m²

Nutzfläche Keller Nr. 69 rd.	4,60 m ²
------------------------------	---------------------

Gesamtbewertung

Wohnung Nr. 69 ist eine 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss des denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses Straßbergerstraße 28 im ehemaligen Olympiadorf. Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 69. Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen weitestgehend funktionell. Aufzug ist in dem Gebäude vorhanden. Die Wohnung hat einen Balkon und ist nach Südwesten hin orientiert.

Auszug aus dem Eigentümerversammlungsprotokoll vom 08. Juli 2024:

9.	Anträge von Miteigentümern:
c)	Antrag Miteigentümer: Verwaltungsbeirat: Weiteres Vorgehen gegen den Verursacher des penetranten Geruchs im 1.OG, Haus Straßbergerstr. 28, ausgehend von der Wohnung 69 sowie Lagerung verdorbener Lebensmittel auf dem Balkon. Ermächtigung der Verwaltung auch ggf. zivilrechtliche Schritte einzuleiten

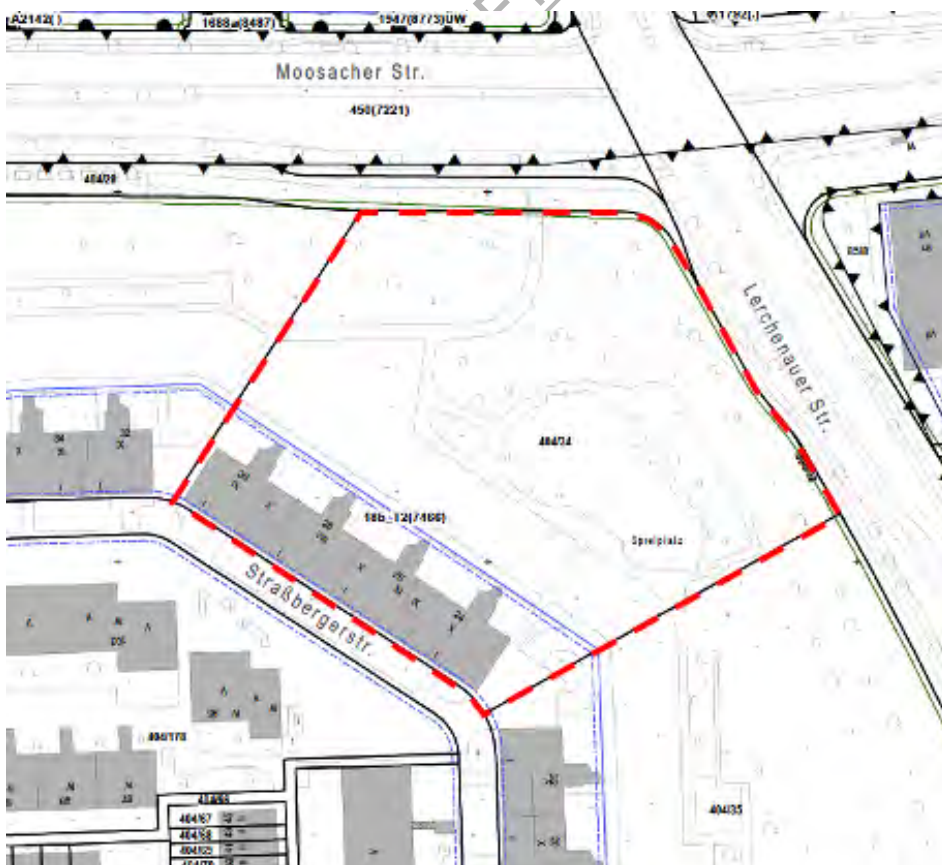
Laut E-Mail-Auskunft der Hausverwaltung vom 24.07.2025 ist die Geruchsbelästigung immer noch eine Tatsache.

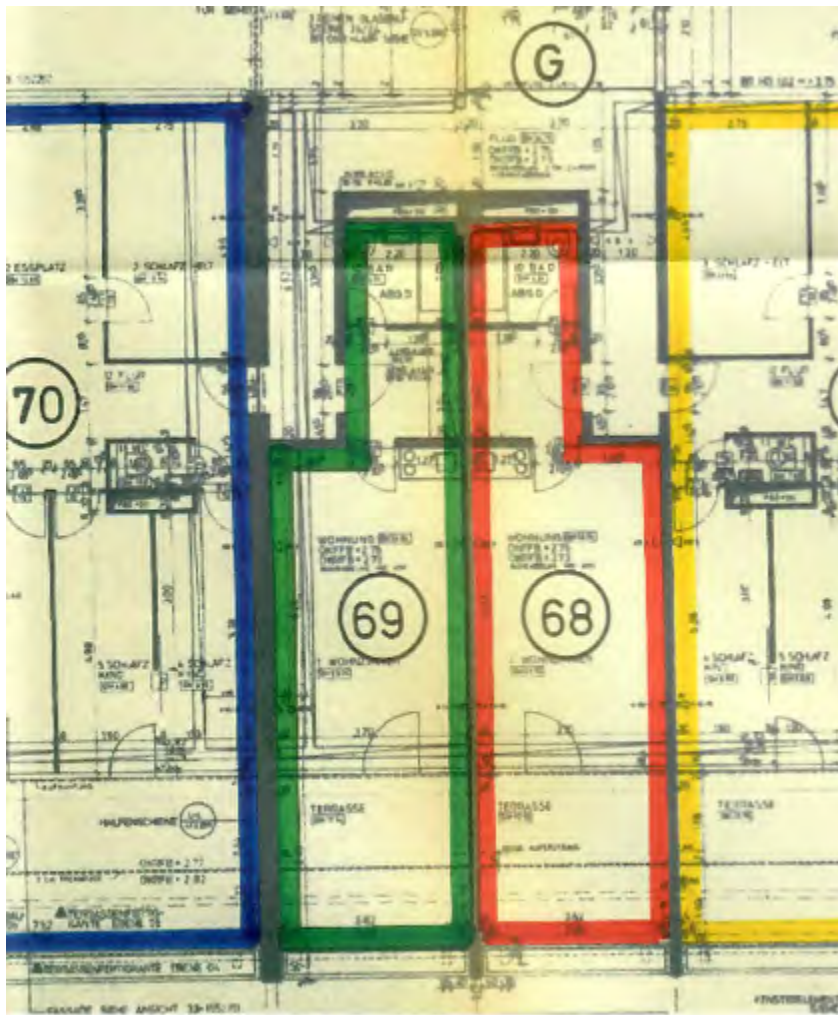
Es wird im Weiteren aufgrund dieser Tatsachenfeststellung durch die Hausverwaltung ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand der Wohnung zur Schätzung angenommen. Es handelt sich hier um eine Annahme zur Schätzung. Der Werteeinfluss kann je nach tatsächlichem Erhaltungszustand der Wohnung noch höher oder niedriger ausfallen.

Aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeit kann für die Annahme keine Haftung übernommen werden.

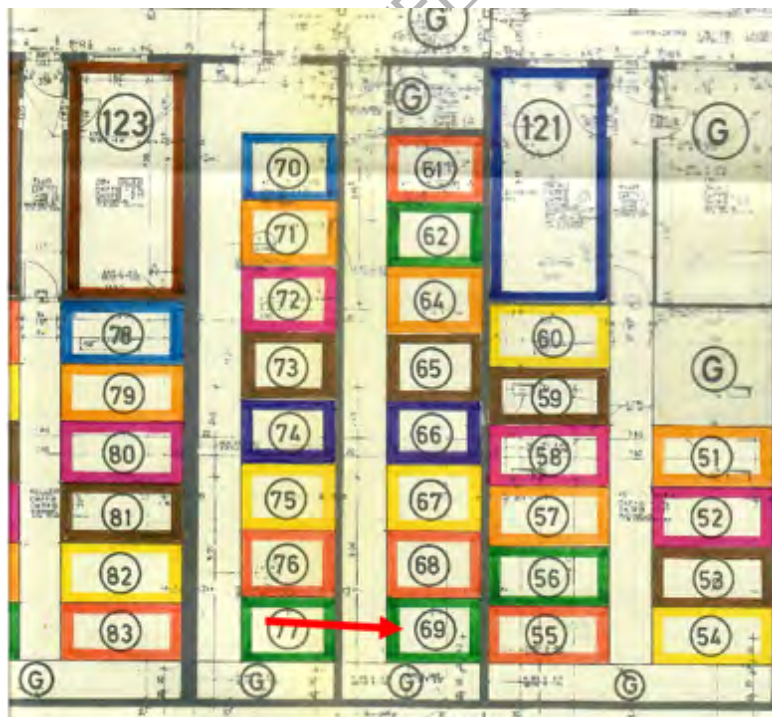
Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als eher unterdurchschnittlich angesehen. Aufgrund der eventuell vorhandenen Zustandsmerkmale könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.





L. → Obergeschoss, Wohnung Nr. 69 (grün umrandet)



Keller Nr. 69



→ Südwesten/Nordwesten



→ Südwesten

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