

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1540 K 339/23**

MARGIT APITZSCH

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



Objektbeschreibung:

1-Zimmer-Wohnung mit Sondernutzungsrecht an einem Nebenraum im Untergeschoss Nr. 221

Verkehrswert (Lastenfrei)

Wohnung Nr. 221, Weihenstephaner Str. 3 in 81673 München

196.000 €

Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Untergeschoss konnten innen nicht besichtigt werden!

Lage	Gemarkung Berg am Laim, Stadtbezirk 14, Weihenstephaner Straße 3 in 81673 München
Bebauung	Gemischt genutztes Objekt, Wohn- und Geschäftszentrum
Baujahr	Laut Planunterlagen ca. 1974/75, Umwandlung in Wohnungseigentum ca. 1986
Stichtag	10.09.2024

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.

Hier: Zwangsversteigerung

Nutzung Annahme: leerstehend oder eigengenutzt

**Haus-
verwaltung**

im Gutachten anonymisiert
Laut Auskunft der Hausverwaltung:
monatliches Wohngeld Wohnung Nr. 221 241,40 €,
es bestehen Zahlungsrückstände

Grundbuch Grundbuch von Berg am Laim, Amtsgericht München, Blatt 14492
 lfd. Nr. 1 161/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Berg am Laim

Flst. Nr. 154/2 Berg-am-Laim-Straße 89, 91, 93, 95, 97, 99,
 Weißenstephaner Straße 3,
 Gebäude- und Freifläche zu 11.804 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 221 bezeichnet, zuzüglich Sondernutzungsrecht an Nebenraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit der gleichen Nummer bezeichnet.

Bauweise **Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Untergeschoss konnten innen nicht besichtigt werden!**

Angaben aus der Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung: Annahmen: Keller Stahleton, Außenwände Stahlbeton mit Isolierung und vorgehängten Betonplatten, Innenwände, Stahlbeton oder Gipskarton. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Heizung Gas, Fenster Kunststoff oder Holz, 2 Aufzüge sind im Objekt, Treppen Stahlbeton mit Kunststein- oder Natursteinbelag, Dacheindeckung Büffelhaut mit Kies.

Wohnung Nr. 221:

Zwischengeschoss, 1-Zimmer-Wohnung
 Aufteilung laut Planunterlagen: Diele mit Schranknische, Bad, Wohnen mit Schlafen und Kochnische

Nebenraum im Untergeschoss:

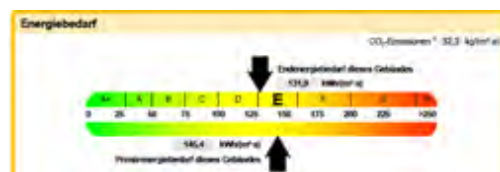
Keller Nr. 221, laut Baubeschreibung mit Lattenrosten abgetrennt

Ausstattung Annahme: mittel

Baulicher Zustand Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Untergeschoss konnten innen nicht besichtigt werden!

Es liegen von außen leichte Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor, ansonsten befindet sich das Gebäude in altersentsprechendem Zustand.
 Über den Wohnungszustand kann keine Angabe gemacht werden.
 Laut Eigentümerversammlungsprotokolle 2023/24 ist eine Dachsanierung geplant.



Wohnfläche Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung ungeprüft entnommen. Eine stichprobenartige Überprüfung vor Ort konnte mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht vorgenommen werden.

Nachdem vor Ort nicht festgestellt werden konnte, ob die Wände in der Einheit verputzt sind, wird keine Putzabschlag vorgenommen. Laut Baubeschreibung handelt es sich um Betonwände. Der Balkon wurde wie vom Gutachterausschuss München gehandhabt zur Hälfte eingerechnet.

Wohnung Nr. 221, Zwischengeschoss

Diele	1,99 m ²
Bad	2,78 m ²
Kochnische	2,95 m ²
Abstellnische	1,00 m ²
Wohnen/Schlafen	17,00 m ²
Balkon/2	2,47 m ²
Wohnfläche ca.	28,19 m ²
rd.	28 m ²

Nutzungsfläche Keller/Nebenraum Nr. 221

Annahme: ca. 1,4 m²

Der Kellerplan der Teilungserklärung ist nicht bemaßt.

Eine Messung vor Ort war nicht möglich.

Gesamtbewertung:

Wohnung Nr. 221 ist eine 1-Zimmer-Wohnung im Zwischengeschoss mit einem Kellerraum/Nebenraum im Untergeschoss.

Die Wohnung ist nach Südosten hin orientiert und hat einen Balkon in Richtung Weihenstephaner Straße.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell.

Die Bewertungseinheit samt Kellerraum konnte nicht besichtigt werden. Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses. Aufgrund der Lage direkt zur Weihenstephaner Straße hin sind Immissionen durch Verkehrslärm vorhanden.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Aufgrund der Marktsituation sowie der Lagemerkmale im Objekt könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

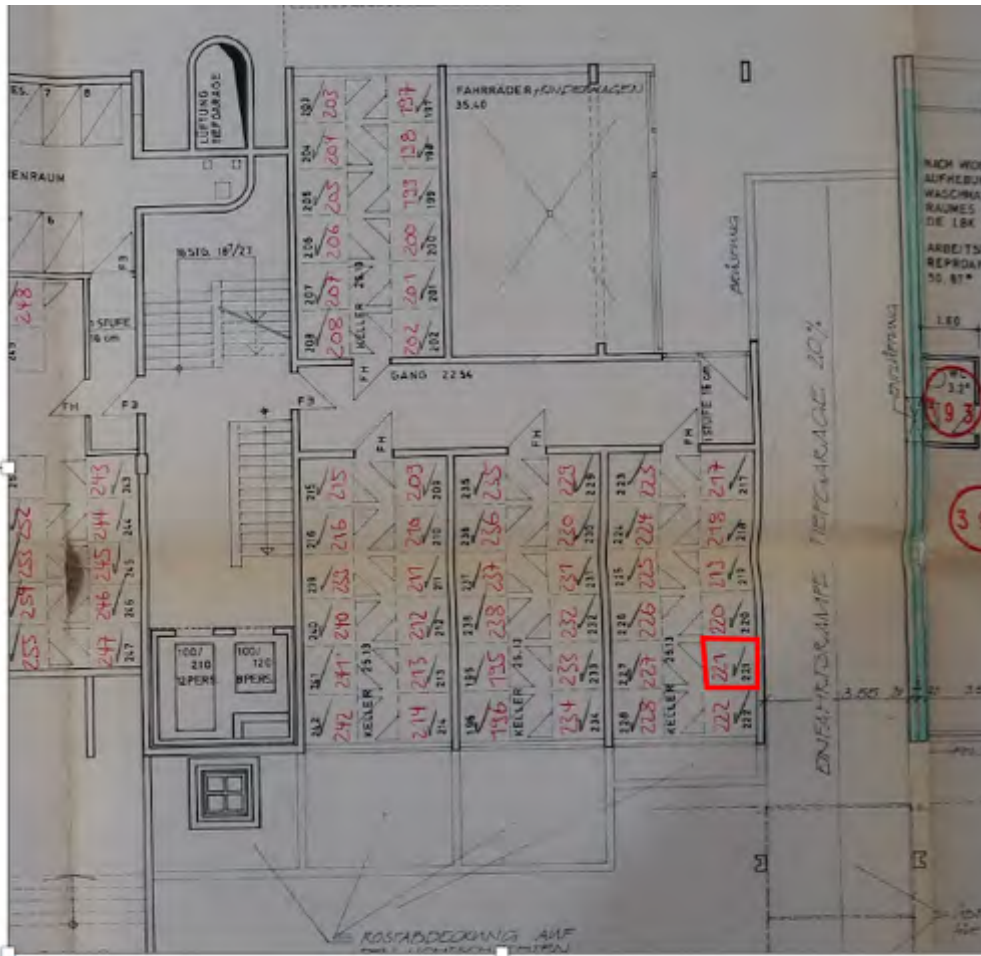
Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

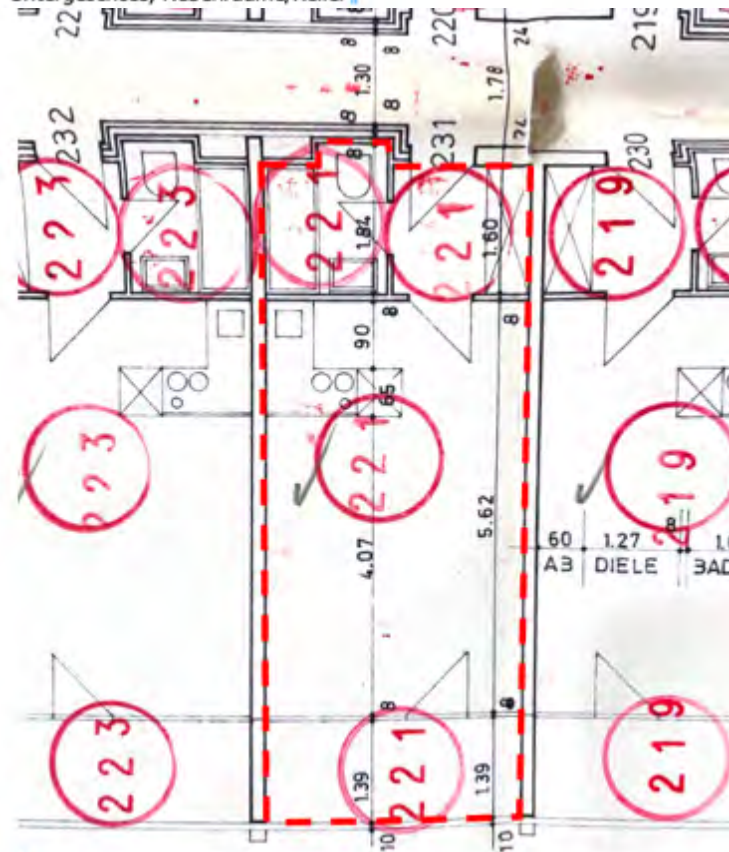
Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

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.





Untergeschoss, Nebenräume/Keller



Zwischengeschoss Wohnung Nr. 221



Südosten/Nordosten



→ Wohnung Nr. 221



Flur im Zwischengeschoss