

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1540 K 347/23**

MARGIT APITZSCH

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



Objektbeschreibung:

**3-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum Nr. 2,
Doppelparker-Garage Nr. 32**

Unbelastete Verkehrswerte (Miet- und lastenfrei)

**Wohnung Nr. 2 mit Kellerraum Nr. 2
Doppelparker-Garage Nr. 32**

**586.000 €
15.000 €**

Lage Sektion 8: Obergiesing, Au, Stadtbezirk 5, Au-Haidhausen, Senftlstraße 4 in 81541 München

Bebauung Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage

Baujahr Laut Planunterlagen und Energieausweis Annahme: Ursprungsbaujahr 1986, Wärmerzeuger 2005.
Laut Eigentümerversammlungsprotokoll 2023 ist die Modernisierung der Aufzugsanlage beschlossen worden. Die Kosten werden über die Erhaltungsrückstellung finanziert.

Stichtag 12.11.2024

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: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Nutzung leerstehend

Hausverwaltung im Gutachten anonymisiert
 Laut Auskunft der Hausverwaltung und Wirtschaftsplan:
 monatliches Wohngeld:
 Wohnung Nr. 2 334 €
 Doppelparker-Garage Nr. 32 14 €

Grundbuch

Wohnungsgrundbuch von Giesing, Blatt 33450, Ausdruck vom 30.01.2024 auszugsweise:

Amtsgericht München			Band 1063 Blatt Nr. 33450 Bestandsverzeichnis			Einlegebogen	
Grundbuch von Giesing						1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	43 / 1000 Miteigentumsanteil an Grundstück 15628/24	<u>An der Senftstraße, Werkgebäude</u> <u>(tlw. auf Flst. 15628/25),</u> <u>Hofraum, Nebengebäude</u> Senftstraße 4, Gebäude- und Freifläche (VN 2315)	-	07	36	
		verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 2 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 1063 mit 1064 Bl. 33449 bis Bl. 33490); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;					
		Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Erstveräußerung Veräußerung durch Konkursverwalter; durch Zwangsvollstreckung; durch Grundpfandrechtsgläubiger;					
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 30.1.1986 - UVRr. 336/Notar Dr. Asan; übertragen aus Bd. 945 Bl. 26352; eingetragen am 11.6.1986.					

Original liegt

Teileigentumsgrundbuch von Giesing, Blatt 33480, Ausdruck vom 30.01.2024 auszugsweise:

Amtsgericht München				Einlagebogen		
Grundbuch von Giesing		Band 1064 Blatt Nr. 33480		Bestandsverzeichnis 1		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und dar mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung von Grundbuchblatt angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	a/b	c	4		
1	-	2 /1000 Miteigentumsanteil an Grundstück 15628/24	An der Senftstraße, Werkgebäude (tlw. auf Flst. 15628/25), Hofraum, Nebengebäude Senftstraße 4, Gebäude- und Freifläche (VN 2315)	-	07	36
verbunden mit Sondereigentum an Doppelparker Nr. 32 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 1063 mit 1064 Bl. 33449 bis Bl. 33490); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;						
Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Erstveräußerung Veräußerung durch Konkursverwalter; durch Zwangsvollstreckung; durch Grundpfandrechtsgläubiger;						
wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 30.1.1986 - URNr. 336/Notar Dr. Asam; Übertragen aus Bd. 945 Bl. 29352; eingetragen am 11.6.1986.						

Bauweise

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung aus der Teilungserklärung.

Keller Beton o. Stahlbeton, Außenwände: Mauerwerk, Innenwände: Mauerwerk oder Stahlbeton. Geschossdecken Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Heizung Gas, Röhrenheizkörper, Fenster Holz mit Rollläden, ein Aufzug ist vorhanden, Treppen Stahlbeton mit Natursteinbelag und Teppich, Dachstuhl Holz mit Pfannendeckung, Tiefgarage Stahlbeton

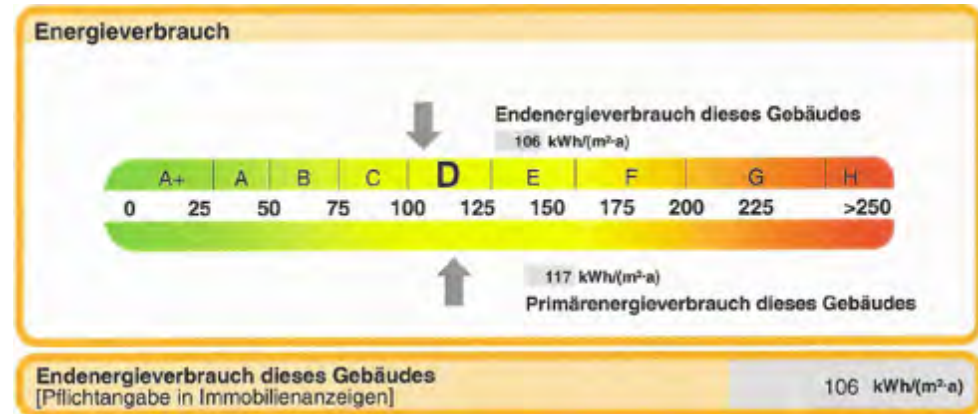
Wohnung Nr. 2:	3-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss
Böden	Fliesen, PVC
Wände	Tapete, Anstrich, Fliesen
Bad	Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Badewanne, Bidet, mechanische Lüftung
WC	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie
Duplex-Parker	oberer Stellplatz Nr. 32

Baulicher Zustand

Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

Das Gebäude befindet sich in altersentsprechendem Zustand.

- Beschädigte und fehlende Fliesen am Balkon bei Wohnung Nr. 2
- Lüftung im Bad ist laut

**Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde der Baugenehmigung und Teilungserklärung ungeprüft entnommen.

Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

Wohnung Nr. 2**1. Obergeschoss**

Wohnen	21,55 m²
Zimmer	15,55 m²
Zimmer	9,25 m²
Küche	5,84 m²
Bad	4,20 m²
WC	1,71 m²
Abstellraum	3,73 m²
Abstellnische	1,02 m²
Diele	11,53 m²

	74,38 m²
abzgl. Putz	3%
	2,23 m²
	72,15 m²
Balkon/2	1,15 m²
WFL	73,30 m²

Nutzungsfläche Keller Nr. 2 aus der TE **rd. 2,0 m²**

Nutzungsfläche
Doppelparker-Garage Nr. 32 **rd. 13 m²**

Gesamtbewertung:

Wohnung Nr. 2 ist eine 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit Keller Nr. 2.

Die Wohnung ist nach Nordwesten und Südosten hin orientiert und hat einen Balkon. Der Balkon ist direkt angrenzend mit Blick auf den im Süden befindlichen Schulpausenhof. Zeitweise Immissionen sind vorhanden.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Ausstattung ist überwiegend mittel, nicht mehr in allen Bereichen zeitgemäß.

Die Balkonfliesen der Bewertungseinheit müssen erneuert werden: dies wurde mit einem Werteeinfluss pauschal geschätzt (keine Kosten): 500 €

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

Weiterer Bewertungsgegenstand ist der obere Doppelparker in der Tiefgarage mit Nr. 32 bezeichnet.

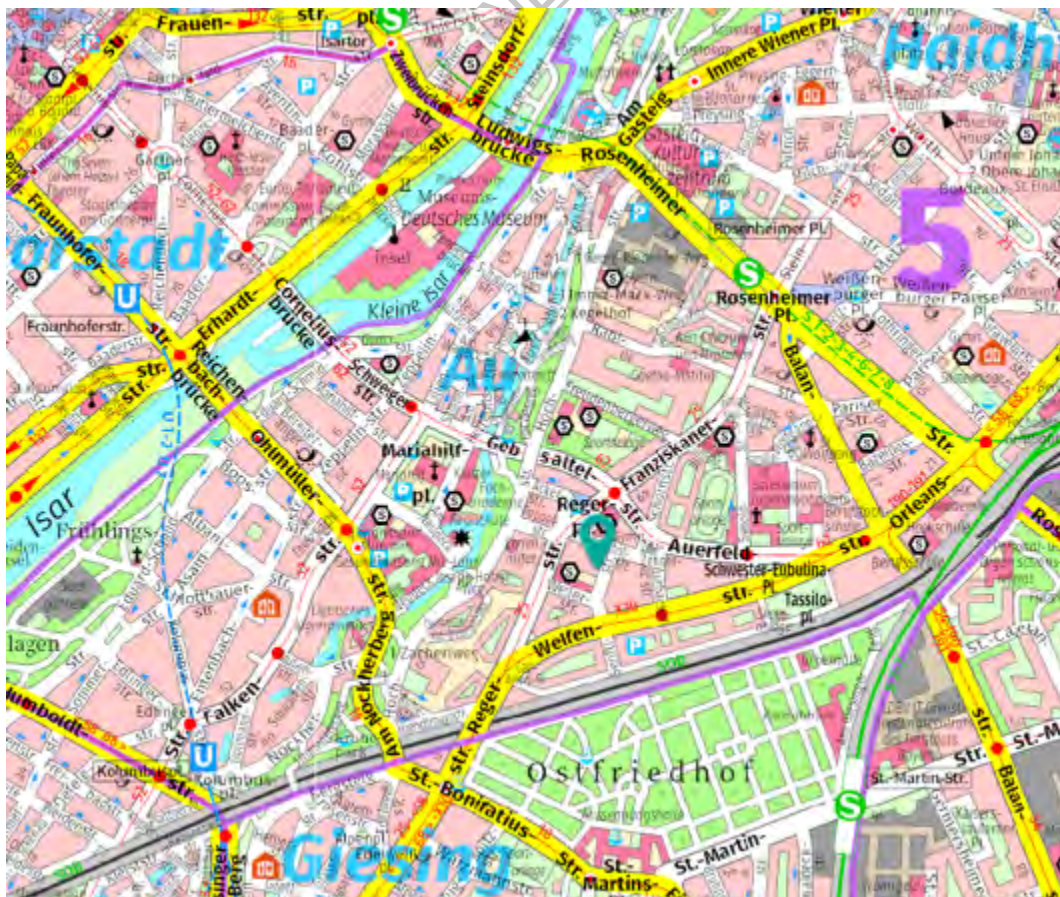
Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Aufgrund der Marktsituation und Lagemerkmale könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

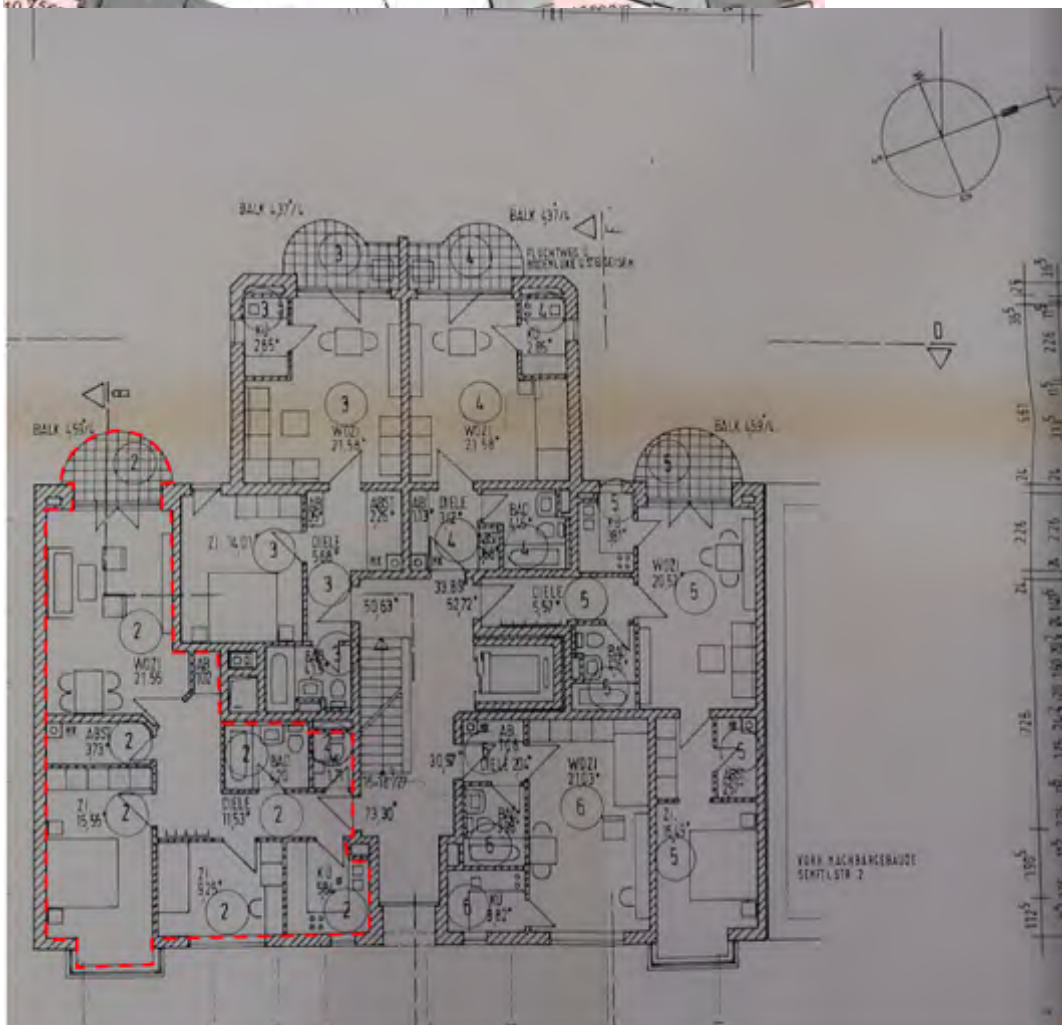
Hinweis zum Verkehrswert:

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

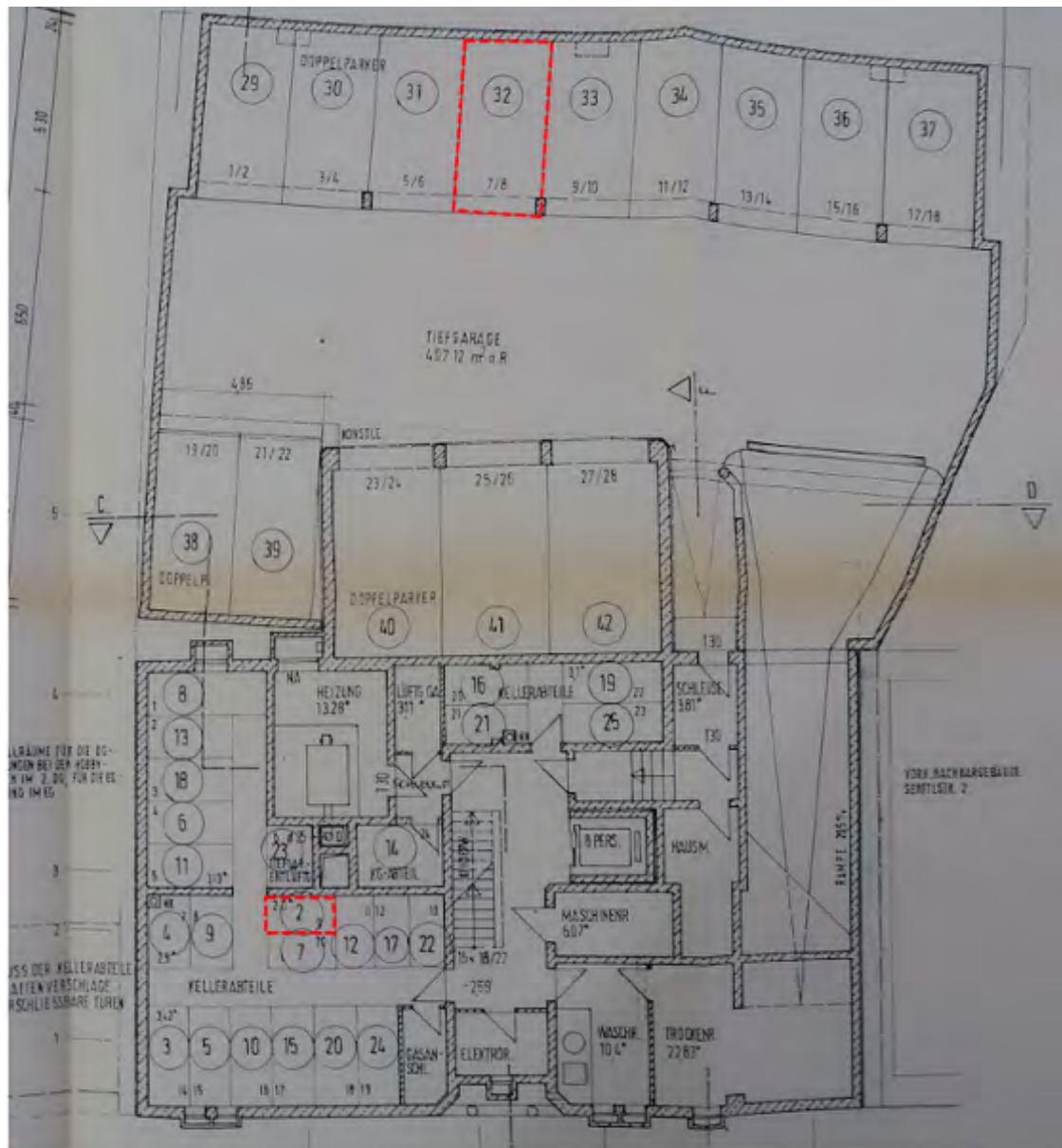
Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

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.





1. → Obergeschoss



Kellergeschoss und Tiefgarage

Südosten

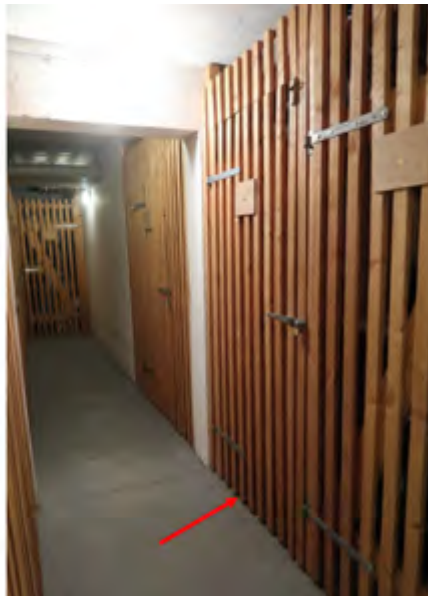


Hauszugang

Wohnungszugang 1. OG



Keller



Tiefgarage