

**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)

<b>Wohnung Nr. 2 mit Kellerraum Nr. 2</b>	<b>586.000 €</b>
<b>Doppelparker-Garage Nr. 32</b>	<b>15.000 €</b>

**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 Eigentümersammlungsprotokoll 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 Gutachtauftrag 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			Einlagenbogen
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige Lfd.Nr.d. Grundstücke	Beschreibung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
1	2	Gemarkung (nur bei Abweichen vom Grundbuchblatt angegeben)	Flurstück	a/b	c	ha	a	m²
1	2				3			
1	2				4			
1	-	43 /1000 Miteigentumsanteil an Grundstück 15628/24	An der Senftlstraße, Werkgebäude (tlw. auf Flst. 15628/25), Hofraum, Nebengebäude Senftlstraße 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 Kiteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;						
		<del>Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahmen: Erstveräußerung Veräußerung durch Konkursverwalter; durch Zwangsvollstreckung; durch Grundpfandrechtsgläubiger;</del>						
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 30.1.1986 - UH-Nr. 338/Notar Dr. Asam; übertragen ins Bd. 945 Bl. 29352; eingetragen am 11.6.1986.						

Teileigentumsgrundbuch von Giesing, Blatt 33480, Ausdruck vom 30.01.2024 auszugsweise:[1](#)

Amtsgericht München Grundbuch von Giesing		Band 1064 Blatt Nr. 33480 Bestandsverzeichnis			Einlagebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
1	2	Gemarkung (nur bei Abweichung von Grundbucheintragung Flurstück)	Wirtschaftsort und Lage	ha	a	m²
1	2	3	4			
1	-	2 /1000 Miteigentumsanteil an Grundstück  15628/24	An der Senftlstraße, Werksgebäude (tlw. auf Flst. 15628/25), Hofraum, Nebengebäude Senftlstraße 4, Gebäude- und Freifläche (VN 2315)  verbunden mit Sondereigentum an Doppelgarage Nr. 32 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 1063 mit 1004 Bl. 33449 bis Bl. 33490); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;	-	07	36
		<del>Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Erstverschärfung Veräußerung durch Konkursverwalter; durch Zwangsvollstreckung; durch Grundpfandrechtsgläubiger;</del>				
		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, Tieffgarage 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

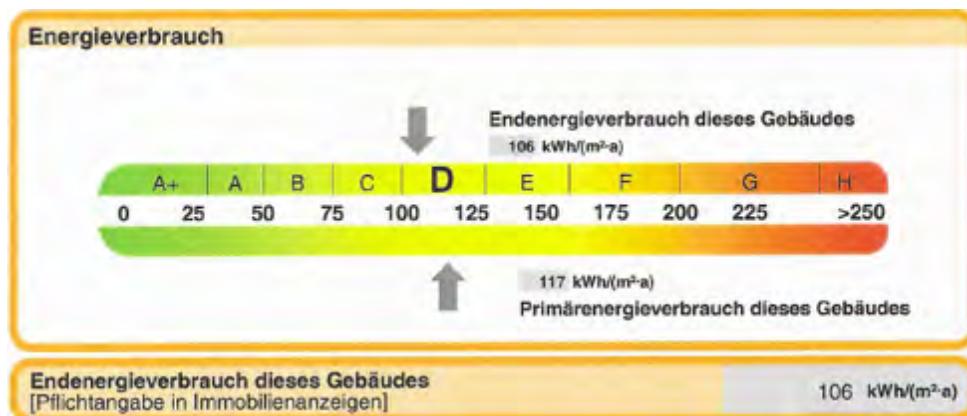
WC Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie

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 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,55 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,25 m <sup>2</sup>
Küche	5,84 m <sup>2</sup>
Bad	4,20 m <sup>2</sup>
WC	1,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,73 m <sup>2</sup>
Abstellnische	1,02 m <sup>2</sup>
Diele	11,53 m <sup>2</sup>
<hr/>	
abzgl. Putz	74,38 m <sup>2</sup>
	3% 2,23 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Balkon/2	72,15 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>WFL</b>	<b>73,30 m<sup>2</sup></b>

**Nutzungsfläche Keller Nr. 2 aus der TE rd. 2,0 m<sup>2</sup>**

**Nutzungsfläche  
Doppelparker-Garage Nr. 32**

**rd. 13 m<sup>2</sup>**

## 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 Werteinfluss 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 Lagemarkmale könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

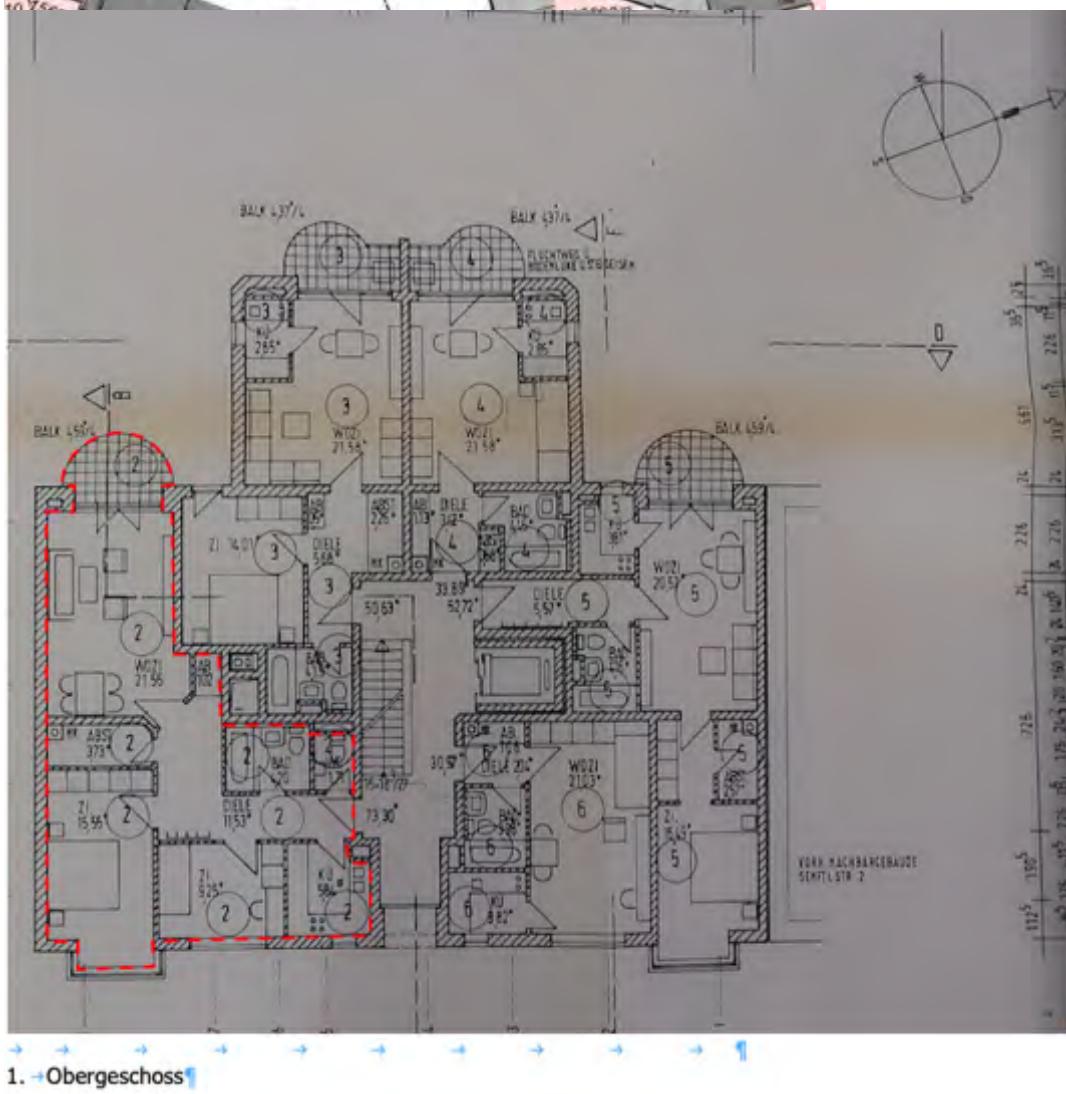
## Hinweis zum Verkehrswert:

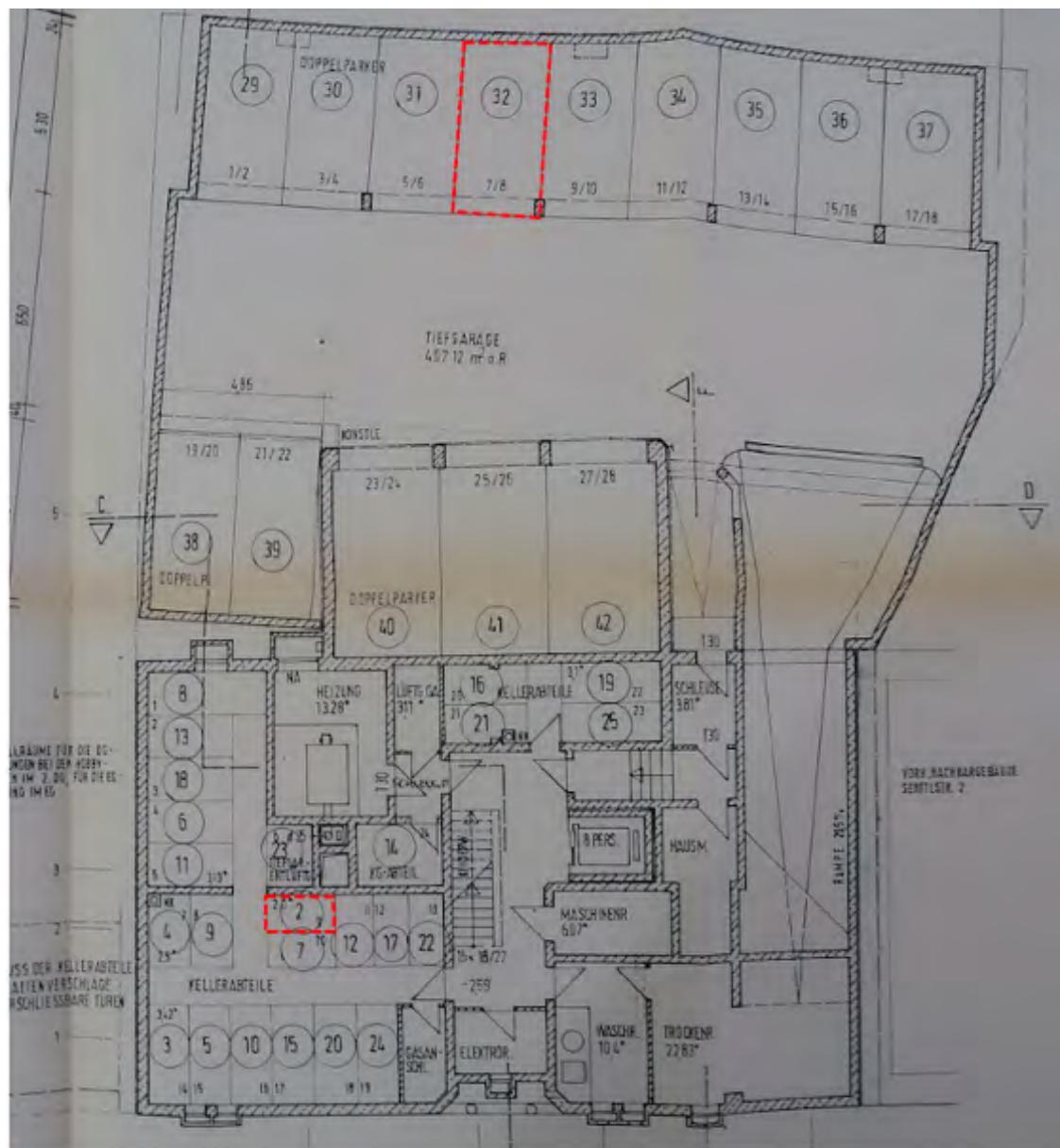
Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

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.







#### Kellergeschoß und Tiefgarage

Südosten 1



VERMIETET

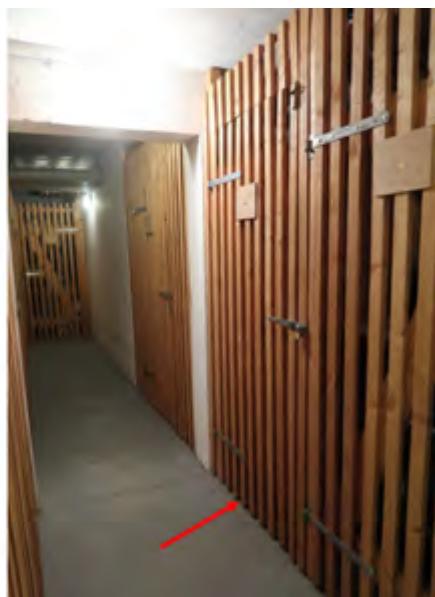


Hauszugang 1

Wohnungszugang 1. OG



→ Keller



Tiefgarage

