

Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren
 Aktenzeichen: 1540 K 359/24



Wohnungseigentum

Reifenstuelstraße 5, 80469 München

33,937/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Speicherabteil Nr. 19.

Gutachtennummer: GA250257
 Ausgefertigt am: 19.11.2025

Verkehrswert

€ 428.000,00
 (miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungsstichtag

23. Juni 2025

Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag

Besichtigung

Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 27. Mai 2025 und am 23. Juni 2025 statt. Es wurde nicht gestattet, Innenbilder im Gutachten veröffentlichen.

Grundstücksangaben

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	11047/2	Reifenstuelstraße 5, Gebäude- und Freifläche	610 m ²

Objektbeschreibung

Die hier zu bewertende Einheit befindet sich in einem im Jahr 1984 fertiggestellten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 20 Wohnungen und den dazugehörigen Abstell- und Speicherräumen. In der Tiefgarage befinden sich fünf Vierfach-Parker mit insgesamt 20 Kfz-Stellplätzen. Das Gebäude wurde in geschlossener, sechsgeschossiger Bauweise, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet.

Wohnung Nr. 19:

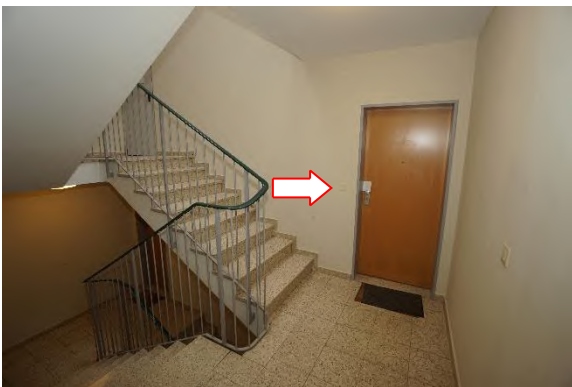
Gegenstand der Bewertung ist die Wohnung Nr. 19 im 1. Dachgeschoss, gemäß vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend

	<p>aus zwei Zimmern mit Küche, Flur, Bad und Abstellraum. Zur Wohnung gehört das mit der Nr. 19 bezeichnete Speicherabteil. Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 19 steht das Recht auf ausschließliche Benutzung des mit Nr. 19 bezeichneten Kfz-Stellplatzes zu. Hierbei handelt es sich um einen Doppel-Duplex-Parker (obere Stellplatzebene).</p>
Wohn-/ Nutzfläche	<p>rd. 54,5 m² Wohnfläche rd. 5,0 m² Fläche Zubehörraum (Speicherabteil)</p>
Lage	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil „Dreimühlen“ (Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt), etwa zwei Kilometer südwestlich vom Stadtzentrum entfernt. Die anschließende Nachbarbebauung zeigt entlang der Reifenstuelstraße eine geschlossene Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern mit bis zu sechs Vollgeschossen auf. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sind als gut zu bezeichnen.</p>
Bauart	<p>Das Gebäude wurde in Massivbauweise aus Beton und Ziegelmauerwerk errichtet. Das Mansarddach besteht aus einem Holzdachstuhl (Kehlbalkendach) mit roter Biberschwanzdeckung.</p>
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none">· Weiße Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Zweifach-Wärmedämmglas als Klapp-Schwing-Fenster ausgeführt und Brüstungsfenster mit Dreifach-Wärmedämmglas, Kipp-Beschlag und Fenstergitter (Einbaujahr 2017/2018);· Weiße Kunststofffenster mit Dreifach-Wärmedämmglas und Dreh-Kipp-Beschlag im Schlafzimmer, Einbaujahr 2019, 2020;· Außenrollläden sind nicht vorhanden;· Wandgestaltung – verputzt und weiß oder getönt gestrichen, Bad türhoch gefliest (Farbgebung: Cotto) mit Zierbordüre im Bereich der Installationswand und Abschlussprofilen in Chrom; Küche mit Fliesenspiegel;· Glatte Türblätter (weiß lackiert), Umfassungszarge aus Stahl;· Wohnungsunterverteiler (Sicherungskasten) mit 10 Leitungsschutzschaltern, ein Fehlerstrom-Schutzschalter ist vorhanden;· Bad ist ausgestattet mit einer Badewanne, Waschbecken und Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, Sanitärkeramik in Weiß, Armaturen verchromt; Bad mit Lüftungsanlage
Bauzustand	<p>Das Wohngebäude wurde im Jahr 1984 fertiggestellt. Aufgrund laufend durchgeführter Instandsetzungsmaßnahmen vermittelt das Gemeinschaftseigentum einen ordentlichen Erhaltungszustand. Die Beschlussammlung der letzten 13 Jahre zeigt, dass in den letzten Jahren eine Grubenreinigung der Tiefgarage der Einbau einer Entkalkungsanlage und der Austausch der Sprechanlage erfolgt sind. Zudem erfolgte eine Fassadensanierung</p>

	<p>(2020), eine Dachreparatur samt Erneuerung der Dachgauben (2020) und ein Austausch der Fensterelemente (2019 -2024).</p> <p>Die Wohnung Nr. 19 wurde im Jahr 2022/2023 in Teilbereichen saniert. In Zuge dessen wurden Änderungen an der Grundrissgestaltung durchgeführt sowie das Parkett im Flur, im Abstellraum, im Schlafzimmer und im Wohnzimmer erneuert. Die Fenster wurden in den Jahren 2017 bis 2019 ausgetauscht. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und zeigt einen mittleren, zeitgemäßen Ausstattungsstandard.</p>
Nutzer / Mietverhältnis	<p>Zum Wertermittlungsstichtag war die Wohnung Nr. 19 samt dem Stellplatz im Vierfachparker Nr. 19 leerstehend bzw. nicht genutzt. Es bestanden nach Angaben der Eigentümerin keine Mietverhältnisse.</p>
Hausgeld	<p>Die Jahreswohnlast beläuft sich für die Wohnung Nr. 19 samt Kfz-Stellplatz auf 2.840,76 Euro sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 237,00 Euro. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 1.174,47 Euro. Von der Jahreswohnlast werden 678,74 Euro der Instandhaltungsrücklage zugeführt.</p>
Sonstiges / Grundbuch	<p>Mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerk sind in Abteilung II sind keine Eintragungen vorhanden.</p>

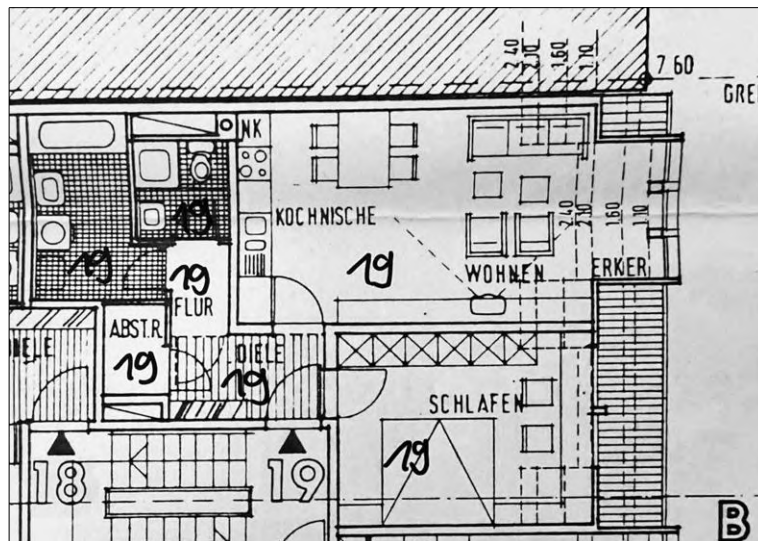
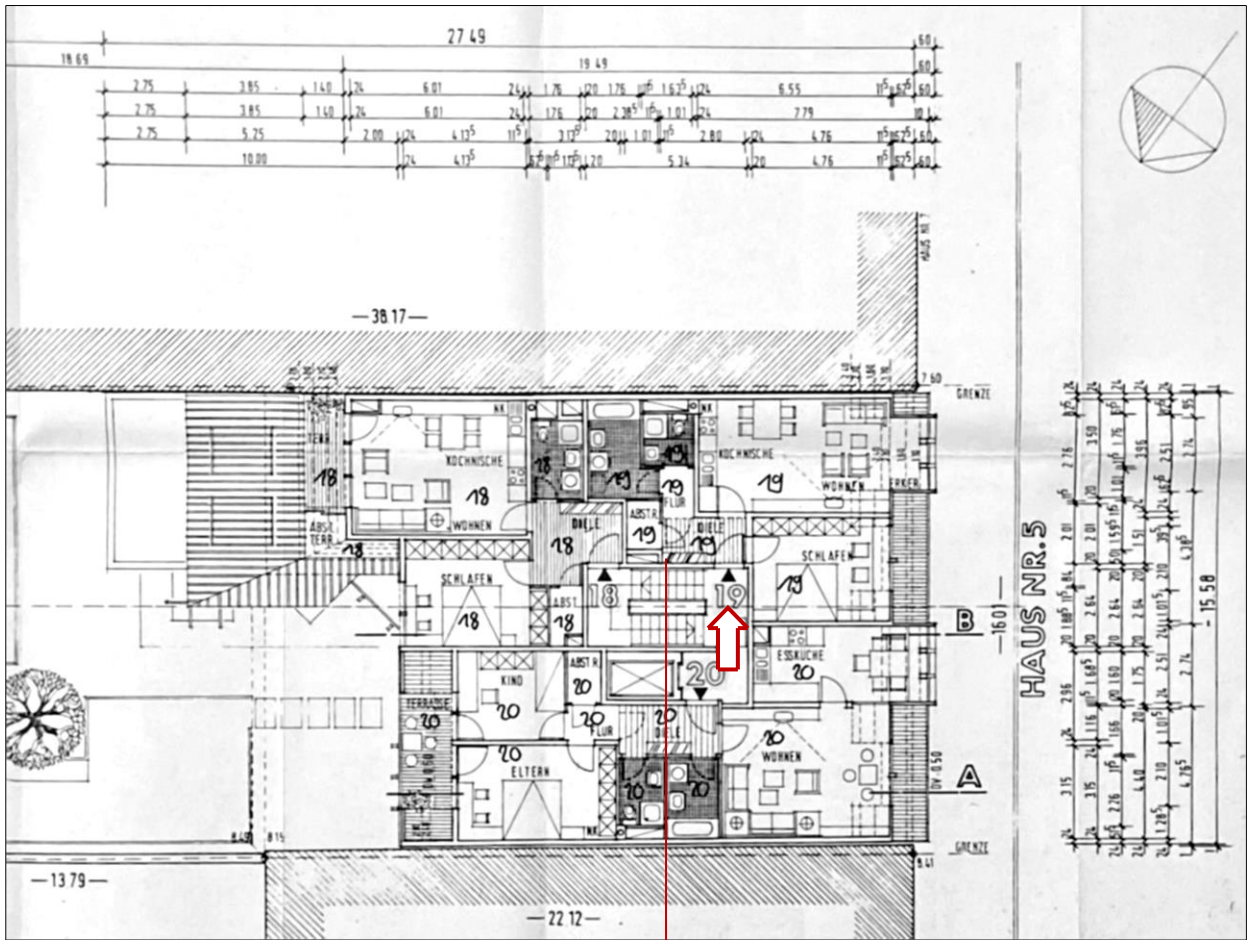


Bilddokumentation¹



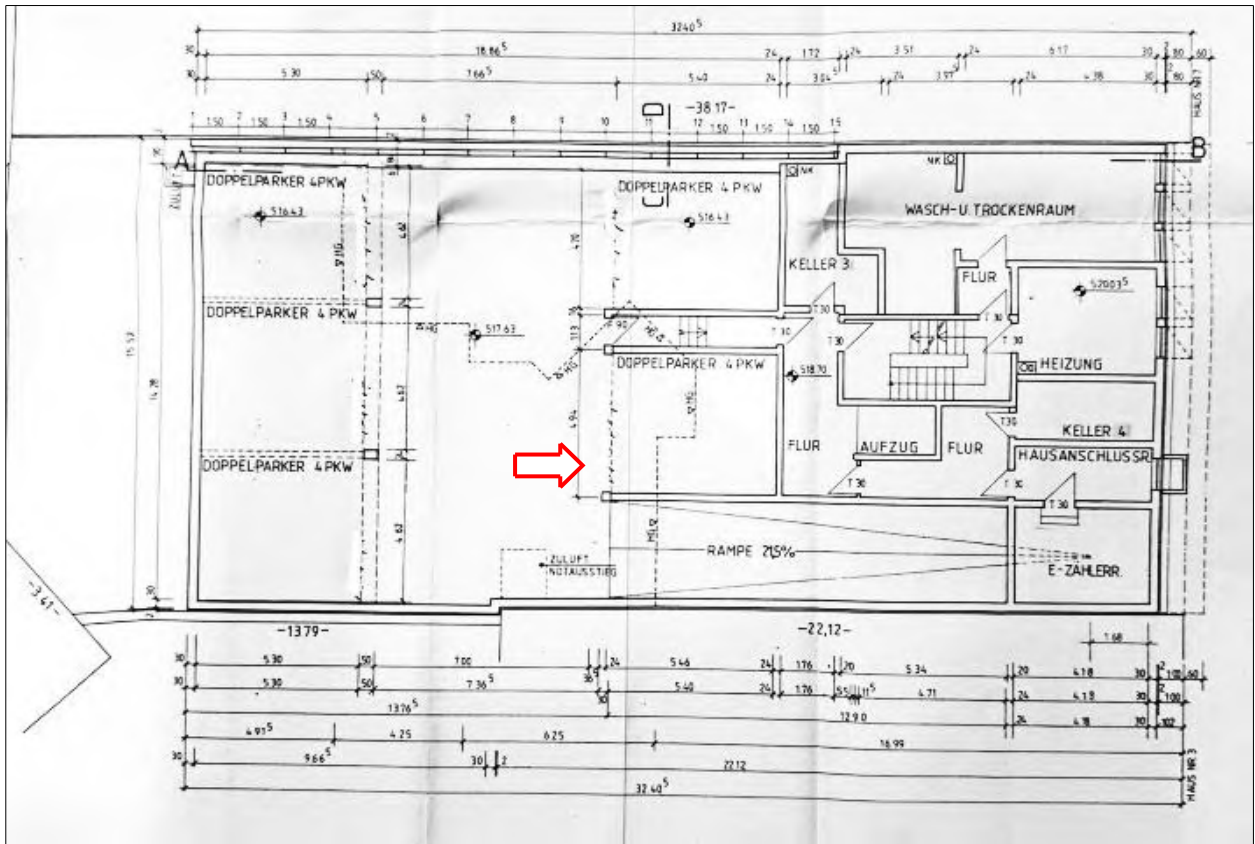
¹ Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Bilder der Innenräume durch einen Kamerablitz aufgehell wurden.

Grundriss 1. Dachgeschoss² – Wohnung Nr. 19

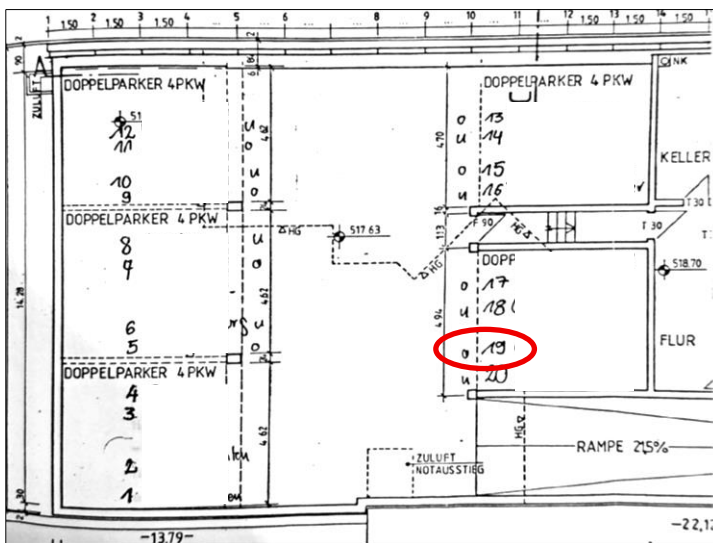


² Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 24.10.1984, Plan-Nummer 94106

Grundriss Kellergeschoss mit Tiefgarage⁴



Sondernutzungsrechte für Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage:



Planausschnitt als Anlage zum Nachtrag der Teilungserklärung vom 20.03.1985 - URN. Nr. 0907 B/1985

⁴ Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 24.10.1984, Plan-Nummer 94106