

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1540 K 442/24**

MARGIT APITZSCH

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



Objektbeschreibung:

**1-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum
und Sondernutzungsrecht an Balkon Nr. 8**



Verkehrswert (Lastenfrei)

Wohnung Nr. 8, Rumfordstraße 39 in 80469 München

407.000 €

Hinweis: Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein!

Lage Gemarkung München I, Stadtbezirk Altstadt-Lehel, Rumfordstraße 39 in 80469 München

Bebauung Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr Laut Energieausweis: ca. 1896
Heizungsanlage ca. 2004
Dachgeschossausbau, Aufzuganbau und Balkonanbau laut Planunterlagen ca. 2003
Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum ca. 2003
Auskunft der Hausverwaltung: 2021, 2022, 2023 wurden umfangreiche Dacharbeiten sowie Arbeiten an einer Terrasse ausgeführt. 2024 wurden der Hausdurchgang sowie das Treppenhaus im Hinterhaus gestrichen.

Stichtag 05.08.2025

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 vermietet
Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, Mietbeginn: 15.05.2022
Nettokaltmiete: 575 €/Monat
Gesamtmiete mit Betriebskostenvorauszahlung: 685 €/Monat

Hausverwaltung Im Gutachten anonymisiert.
Monatliches Wohngeld laut Angabe der Hausverwaltung: 254,67 €

Grundbuch Grundbuch von München I, Amtsgericht München, Blatt 2877

Lfd. Nr. 1 Wohnungseigentum, bestehend aus 251/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung München I

Flst. Nr. 1219 Rumfordstraße 39
Gebäude- und Freifläche zu 500 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung nebst Kellerraum Nr. 8 und Sondernutzungsrecht an Balkon Nr. 8

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 ergänzende Auskünfte durch den Mieter.

Annahmen: Keller Mauerwerk, Außenwände Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Innenwände: Mauerwerk. Geschossdecken: vom Keller zum EG aus Beton o.ä., Geschossdecken Annahme: Fehlböden. Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Treppe zum Keller: Beton ohne Belag, Geschosstreppen: Holz, Aufzug ist im Vorderhaus vorhanden, im Rückgebäude ist kein Aufzug, Dachstuhl Holz mit Annahme Pfannendeckung, Fenster Kunststoff, Heizung Gas, in der Wohnung Heizkörper.

Wohnung Nr. 8: 1. Obergeschoss, Rückgebäude, 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Ausstattung:

Böden Laminat, Fliesen, Keller Betonglattstrich oder Beton

Wände u. Decke Anstrich, Fliesen

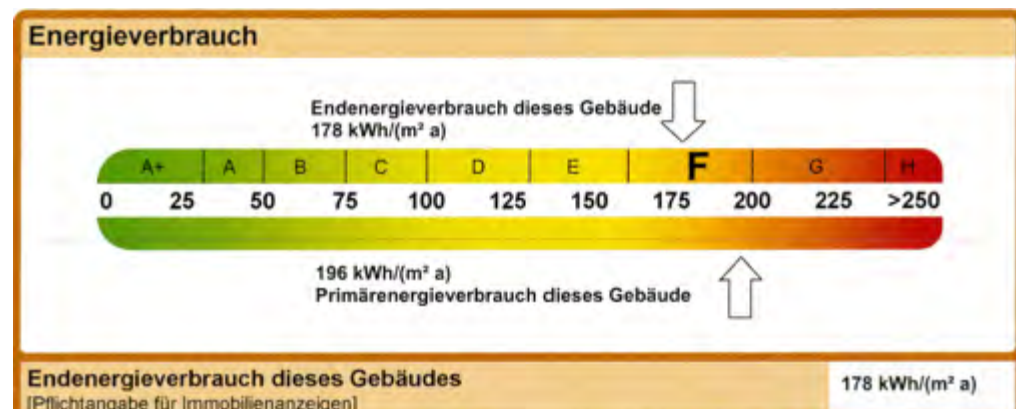
Bad Hänge WC mit Unterputzspülkasten, Dusche mit Kunststoffabtrennung, Waschbecken

Küche Fliesenspiegel an der Wand, Einrichtung ist Mietersache

Baulicher Zustand

Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

- Kellertreppe im Vordergebäude mit niedrigen Durchgangshöhen
- Massive Feuchtigkeitsschäden im Keller
- Keller mit zum Teil ggf. unfachmännischen Elektroarbeiten
- Das Gebäude ist nicht wesentlich energetisch saniert (laut Energieausweis)
- Im Bereich der Steinaußentreppe im Rückgebäude Putzabplatzungen an der Wand
- Holztüren Vorderhaus mit Beschädigungen
- Decke im Keller Nr. 8 mit Putzabplatzung an der Decke im Bereich eines Fallrohres



Wohnfläche Die Wohnfläche wurde der Baugenehmigung und Teilungserklärung ungeprüft entnommen.
Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

Wohnung Nr. 8

1. Obergeschoss

| | |
|-----------------|----------------------|
| Diele | 6,15 m ² |
| Bad | 1,56 m ² |
| WC | 0,89 m ² |
| Küche | 5,96 m ² |
| Wohnen/Schlafen | 17,89 m ² |
| Balkon/2 | 3,29 m ² |

WFL **35,74 m²**

Nutzfläche Keller Nr. 8 rd. 3,80 m²

Gesamtbewertung

Wohnung Nr. 8 ist eine 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss des Rückgebäudes des Wohn- und Geschäftsgebäudes Rumfordstraße 39. Zur Wohnung gehört Kellerraum Nr. 8 im Vordergebäude und das Sondernutzungsrecht an Balkon Nr. 8.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Ausstattung ist überwiegend mittel. Aufzug ist in dem Rückgebäude keiner vorhanden. Die Wohnung hat einen Balkon (Sondernutzungsrecht) und ist nach Nordwesten hin orientiert. Die Wohnung hat abweichend vom Plan ein Bad, welches vom Flur aus erschlossen wird (nicht wie im Plan Bad und WC getrennt). Ferner hat die Wohnung eine abgeschlossene Küche. Der Keller ist aufgrund massiver Feuchtigkeitsschäden nur eingeschränkt nutzbar.

Es handelt sich um eine gute zentrale Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses. Aufgrund der Lage in der Altstadt ist die Infrastruktur sehr gut, die Parkmöglichkeiten eingeschränkt.

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

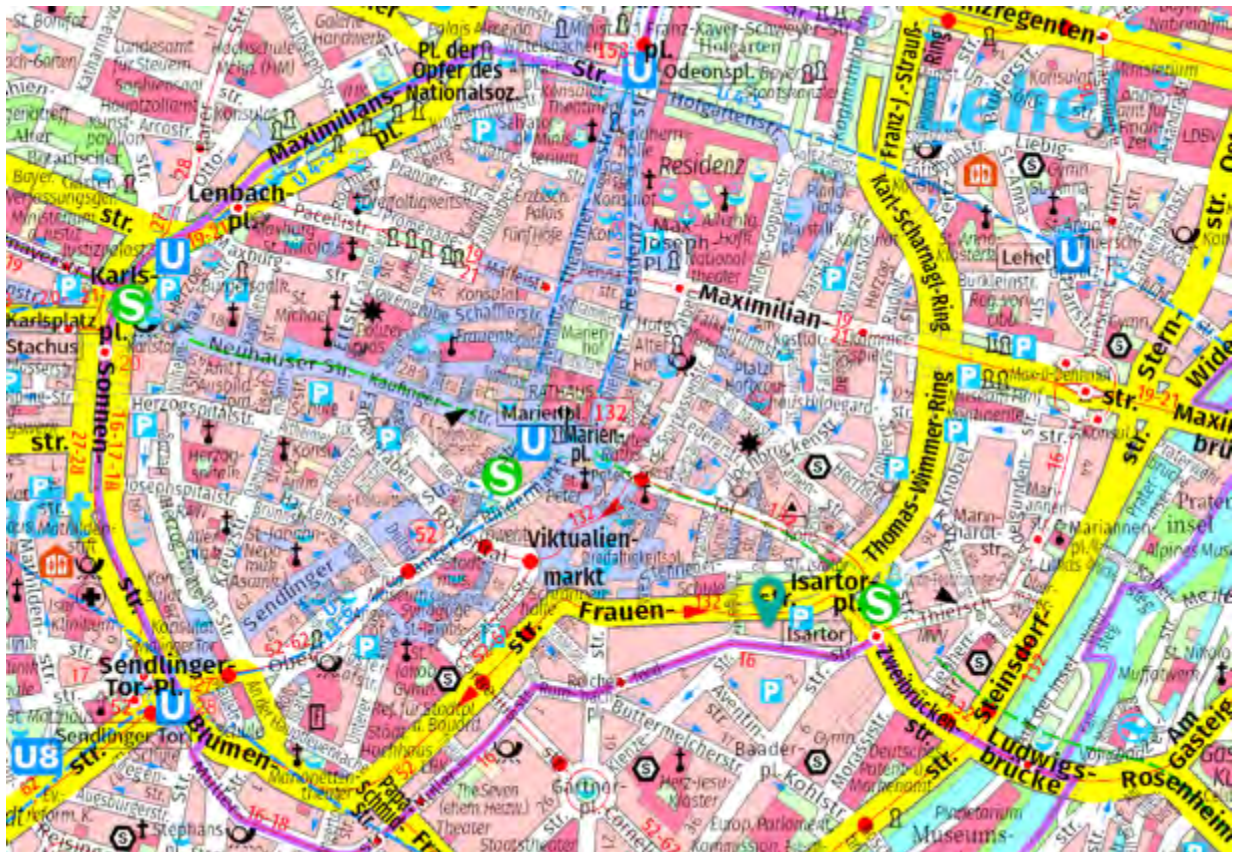
Hinweis zum Verkehrswert:

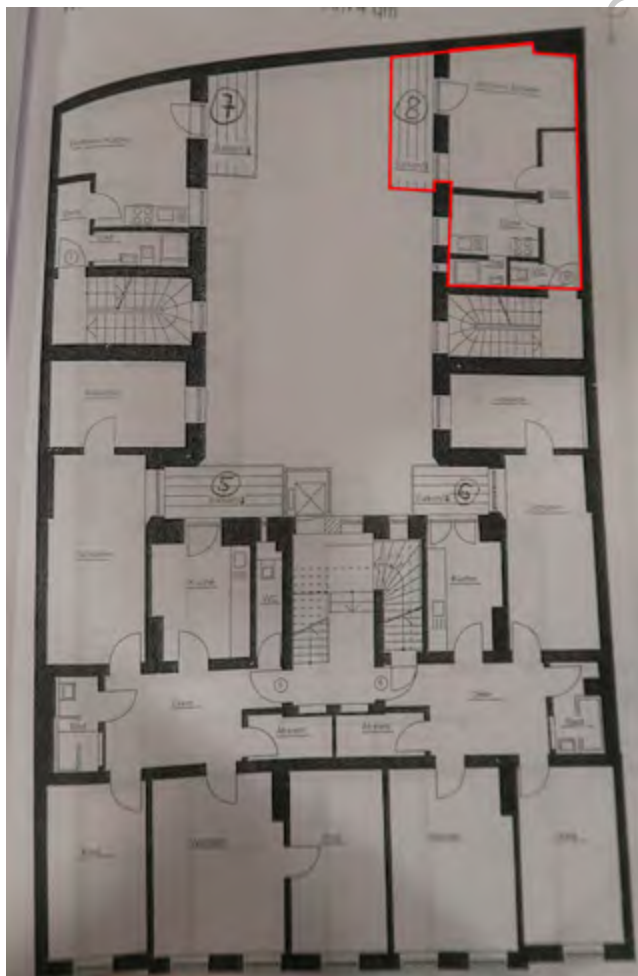
Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

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.

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE





1. Obergeschoss



Südwesten



Nordwesten



Keller Nr. 8
Vordergebäude