

**Exposé für das Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das
unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5
80325 München
AZ: 1540 K 72/25**

MARGIT APITZSCH

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



Objektbeschreibung:

Büro Nr. 6 mit Sondernutzungsrechten an Keller Nr. 3 und Kfz-Stellplatz Nr. 8 (Duplexparker)

Verkehrswert (Lastenfrei)

**Einheit Nr. 6 mit Sondernutzungsrechten an Keller Nr. 3 und Kfz-Stellplatz Nr. 8,
Plinganserstraße 12 in 81369 München 629.000 €**

**Hinweis: Die zu bewertende Einheit samt Keller sowie der Tiefgaragenstellplatz konnten
innen nicht besichtigt werden. Ferner war die Südseite des Objektes nicht einsehbar!**

Lage Gemarkung Untersending, Stadtbezirk Sendling, Plinganserstraße 12 in 81369 München

Bebauung Wohn- und Geschäftsgebäude, denkmalgeschütztes Objekt und Gastronomie

Baujahr Laut Planunterlagen und Energieausweis ca. 1992
2020: Heizungssanierung (laut Angabe der Hausverwaltung)

Stichtag 20.08.2025

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 Annahme: eigengenutzt durch den Schuldner

Dokument unterschrieben
von: Margit Apitzsch
am: 13.10.2025 16:20
Ort: München
Gerichtsgutachten



Hausverwaltung

im Gutachten anonymisiert
 Wohngeld laut Auskunft der Hausverwaltung und Wirtschaftsplan 2025:
 359,00 €/Monat
 Stand 04.07.2025: Es bestehen Zahlungsrückstände

Grundbuch
 lfd. Nr. 1

Grundbuch von Untersending, Amtsgericht München, Blatt 35686
 45/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Untersending

Flst. Nr. 9470	Plinganserstraße 12 a Gebäude- und Freifläche	zu 350 m ²
Flst. Nr. 9471	Plinganserstraße 12 Gebäude- und Freifläche	zu 290 m ²
Flst. Nr. 9472	Plinganserstraße 12, 14 und 14a Gebäude- und Freifläche	zu 565 m ²

Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil zugunsten Flst. Nr. 9472

verbunden mit dem Sondereigentum an Büro Nr. 6, Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 8 und Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 3

Bauweise

Hinweis: Die zu bewertende Einheit samt Keller sowie der Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden. Ferner war die Südseite des Objektes nicht einsehbar!

Angaben aus der Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung der Teilungserklärung:
 Annahmen: Keller Stahleton, Außenwände Mauerwerk mit Vollwärmeschutz, Innenwände: Mauerwerk, Stahlbeton, Gipsdielen. Geschosdecken Stahlbeton.
 Wärme- und Schallschutz: nach den während der Bauzeit gültigen DIN- Normen und Vorschriften, Heizung Gas, laut Baubeschreibung: Fußbodenheizung, Fenster Holz, kein Aufzug, Treppe Stahlbeton mit Annahme: Natursteinbelag, Satteldach mit Pfannendeckung

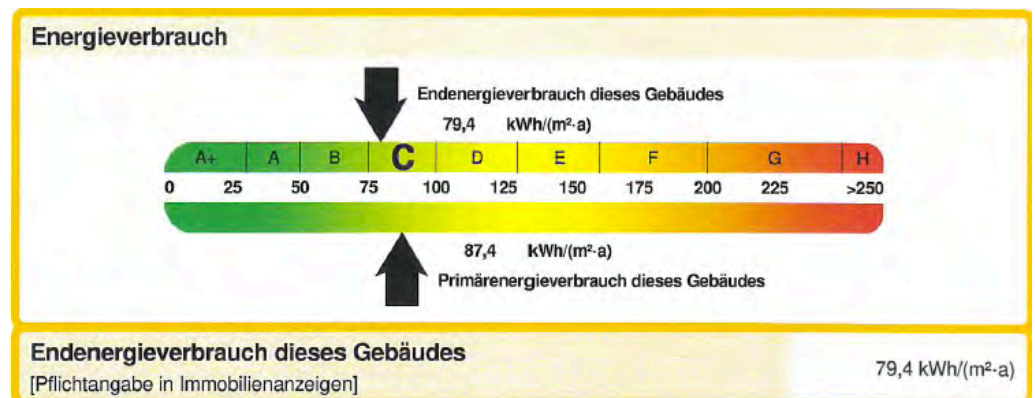
Einheit Nr. 6:

keine Angabe möglich, es wird zur Schätzung ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Baulicher Zustand

Nur Überwiegende Hauptmerkmale:

Das Gebäude befindet sich von außen in altersentsprechendem Zustand.



Vergleichswerte Endenergie: Energetisch gut modernisiert.

Nutzfläche Die Nutzfläche wurde der Teilungserklärung ungeprüft entnommen. Eine Haftung für die Richtigkeit wird ausgeschlossen.
In Anlehnung an die Vorgaben des Gutachterausschusses werden Balkone zu ½ in die Wohnfläche eingerechnet.

Hinweis: Die zu bewertende Einheit samt Keller sowie der Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden. Ferner war die Südseite des Objektes nicht einsehbar!

Einheit Nr. 6 (Büro)

1. Obergeschoss

Windfang		2,78 m ²
Flur		4,33 m ²
WC		2,95 m ²
Büro		10,58 m ²
Büro		24,41 m ²
Büro		37,08 m ²
Balkon/2		4,18 m ²
NFL		86,31 m ²
abzgl. Putz	3%	2,59 m ²
		83,72 m ²
Nutzfläche	rd.	84 m²
Nutzfläche Keller Nr. 3 ca.		7,90 m ²
Nutzfläche Kfz-Stellplatz Nr. 8 ca.		13,80 m ²

Gesamtbewertung:

Einheit Nr. 6 ist laut Planunterlagen eine Büroeinheit oder Wohnung im 1. Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Plinganserstraße 12. Zur Einheit gehört das Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 3 und das Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 8 (Duplexparker in der Tiefgarage).

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen weitestgehend funktionell. Ob sich in der Bewertungseinheit eine Küche und eine Dusche befinden, kann mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht beurteilt werden. Das langgestreckte Büro, welches sich laut Plan über der Tiefgaragenrampe befindet ist, könnte evtl. etwas unterbelichtet sein. Das Büro auf der Südseite ist ein Durchgangsraum. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass auch eine Nutzungsänderung zum Wohnen mit ggf. erforderlichen Ausbaumaßnahmen (Küche und Dusche) genehmigungsfähig ist. Aufzug ist in dem Gebäude keiner vorhanden. Zur Schätzung der Bewertungseinheit wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeit kann für die Annahmen keine Haftung übernommen werden.

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

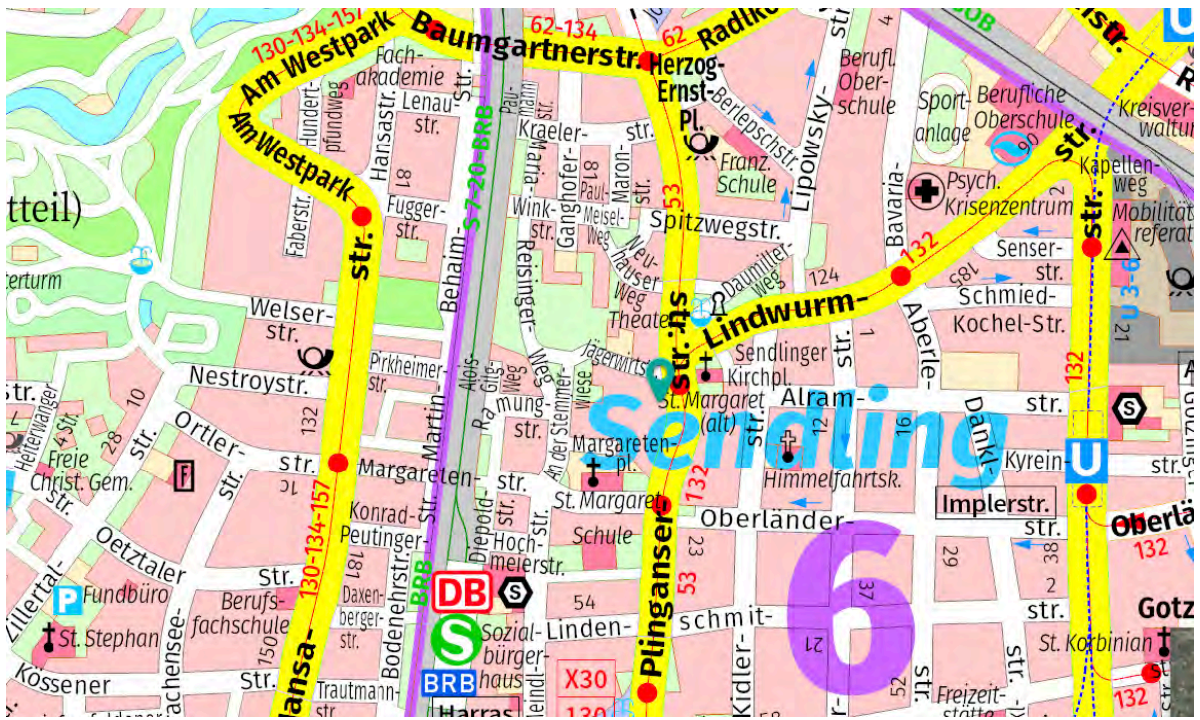
Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen.

Hinweis zum Verkehrswert:

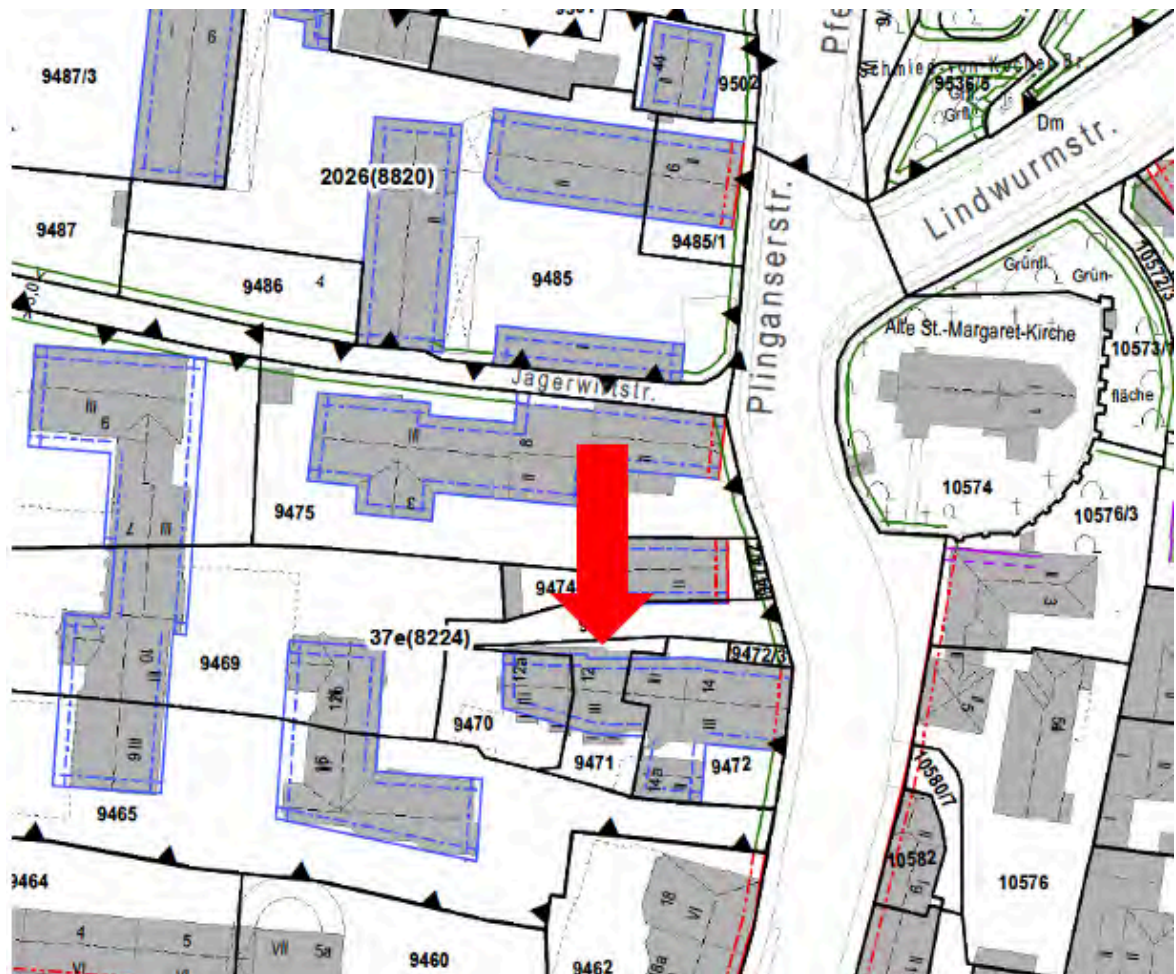
Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

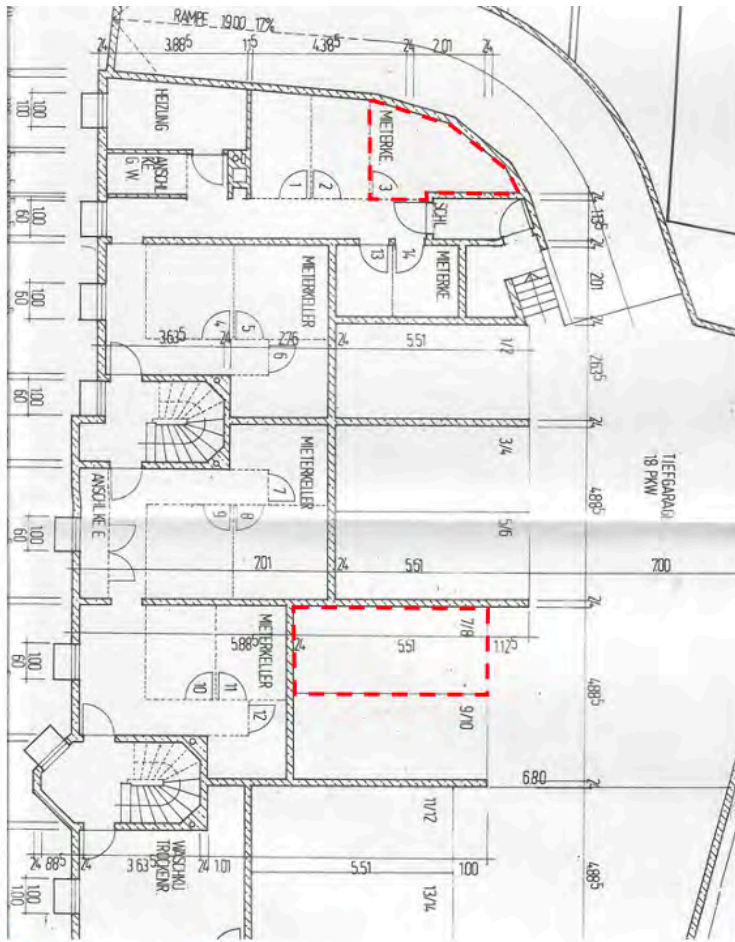
Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

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.

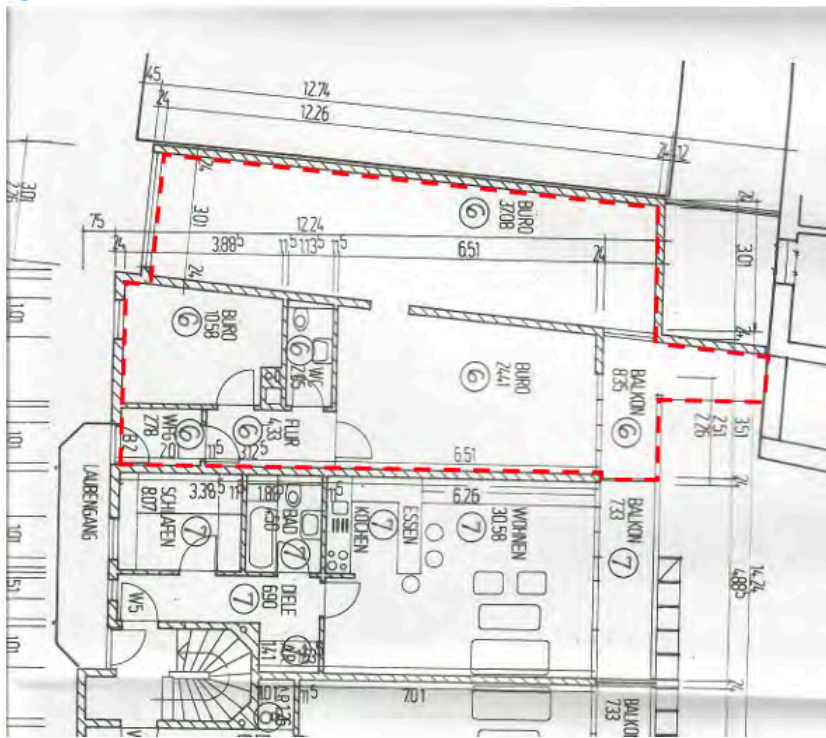


Quelle: Geoportal München
Stadtbezirk Sendling



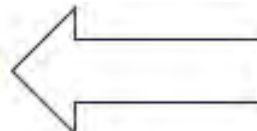


Kellergeschoss, Tiefgarage
Keller Nr. 3 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 8



1. Obergeschoss, Einheit Nr. 6

Norden



Norden

