

## Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
Aktenzeichen: 1510 K 9/24



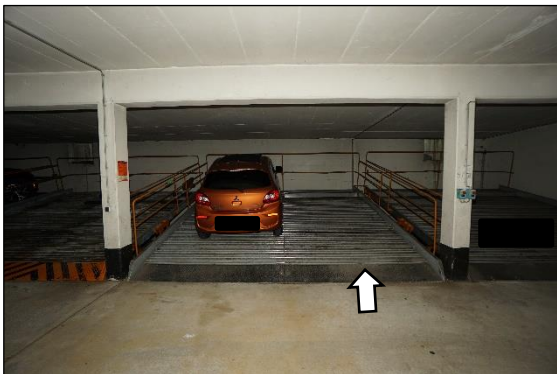
### Wohnungseigentum

#### Garmischer Straße 234, 81377 München

Gemarkung: Sektion 5 Flurstück: 8782/4

10,87/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung nebst Kellerabteil.

**Verkehrswert:** € 350.000,00  
(miet- und lastenfreien Zustand)



### Teileigentum

#### Garmischer Straße 234, 81377 München

Gemarkung: Sektion 5 Flurstück: 8782/4

¼ Eigentumsanteil an 3,0/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 59 bezeichneten Vierfachparker.

**Verkehrswert:** € 20.000,00  
(miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungstichtag

8. Oktober 2024

Qualitätstichtag

Qualitätstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

Grundstücksangaben

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	8782/4	Garmischer Straße 234, 236, Ehrwalder Straße 2, 4, 4a, Gebäude- und Freifläche	4090 m²

Objektbeschreibung

Die hier zu bewertenden Einheiten befinden sich in einer im Jahr 1985 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshausanlage, bestehend aus fünf Häusern mit 38 Wohnungen, einer Praxis, drei Büros, fünf Läden und einer Tiefgarage mit 17 Vierfachparkern (68 Stellplätze) und sieben Einzelgaragen.

	<p><u>(1) Wohnung Nr. 3:</u> Wohneinheit im 1. Obergeschoss des Hauses Garmischer Straße 234, gemäß vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus zwei Zimmern mit Küche, Diele, Bad und Loggia. Zur Wohnung gehört das mit Nr. 3 bezeichnete Kellerabteil.</p> <p><u>(2) Vierfachparker Nr. 59:</u> Gegenstand der Bewertung ist <math>\frac{1}{4}</math> Anteil am Vierfachparker Nr. 59 in der Tiefgarage. Es besteht das Recht zur ausschließlichen Nutzung der oberen rechten Stellplatzebene.</p>
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 51,1 m <sup>2</sup> Wohnfläche rd. 4,5 m <sup>2</sup> Zubehörraum (Kellerabteil)
Besichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden.
Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Am Waldfriedhof im Stadtbezirk Sendling – Westpark, etwa 5 Kilometer südwestlich vom Stadtzentrum entfernt. Entlang der Garmischer Straße sind Ladengeschäfte im Erdgeschoss angesiedelt. Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Schulen ist als gut zu bezeichnen. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen und schnelle Erholung bietet der etwa 300 Meter entfernte Westpark.
Bauart	Das Gebäude wurde in Massivbauweise aus Beton und Ziegelmauerwerk (36,5 cm) errichtet. Das Satteldach besteht aus einem Holzdachstuhl mit Pfanneneindeckung und Rundgauben. Die Decken wurden in Stahlbeton ausgeführt.
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"><li>· Weiße Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Drehkippbeschlägen im Wohnzimmer (Einbaujahr 2013);</li><li>· Holzrahmenfenster, weiß lackiert, mit Standard-Isolierglas und Drehkippbeschlägen im Schlafzimmer und Küche;</li><li>· Wandgestaltung – verputzt und weiß gestrichen, Bad raumhoch gefliest (hellbraun), Küche mit Fliesenspiegel;</li><li>· Glatte Türblätter mit dunklem Echtholz furniert mit Holzzarge;</li><li>· Wohnungsunterverteiler (Sicherungskasten) mit 6 Leitungsschutzschaltern, ein Fehlerstrom-Schutzschalter ist nicht verbaut</li><li>· Bad mit Hänge-WC nebst Unterputzspülkasten, Duschwanne und Waschbecken, Sanitärkeramik in bahamabeige gehalten;</li></ul>
Bauzustand	Die Bewertungseinheit erscheint in einem gepflegten Zustand, wobei die Innenausstattung nur leichte Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren aufweist. Am Türblatt der Wohnungseingangstür (Gemeinschaftseigentum) konnten leichte Beschädigungen festgestellt werden. Die Elektroinstallation

	<p>stammt aus dem Erbauungsjahr und wurde ohne FI-Schutzschalter ausgeführt. Sie erfüllt damit nicht mehr die gegenwärtigen technischen Anforderungen.</p>
Nutzer / Mietverhältnis	<p>Die Wohnung Nr. 3 und der Vierfachparker Nr. 59 (obere rechter Stellplatz) waren zum Wertermittlungszeitpunkt vermietet. Das Mietverhältnis begann am 15.08.2005 und wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der monatliche Mietzins beträgt laut Mietvertrag 540,00 EUR (10,57 €/m<sup>2</sup> Wfl.) für die Wohnung und 30,00 EUR für den Stellplatz. Dies entspricht einer jährlichen Gesamtmiete von 6.840,00 EUR. Es handelt sich hierbei um die Nettokaltmiete.</p>
Hausgeld	<p><u>Wohnung Nr. 3:</u> Gemäß Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2024 beläuft sich die Jahreswohnlast auf 3.934,66 EUR sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 328,00 EUR. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 2.177,97 EUR. Von der Jahreswohnlast werden 336,41 EUR der Instandhaltungsrücklage zugeführt.</p> <p><u>Tiefgaragenstellplatz Nr. 59:</u> Gemäß Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2024 beläuft sich die Jahreswohnlast auf 231,09 EUR sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 20,00 EUR. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 92,74 EUR. Von der Jahreswohnlast werden 23,21 EUR der Instandhaltungsrücklage zugeführt.</p>
Sonstiges / Grundbuch	<p>Die unter den laufenden Nummern 1, 3 und 4 eingetragenen Rechte und Beschränkungen wurden bei allen Einheiten in der Wohnanlage gleichlautend vermerkt. Sie stellen keine außergewöhnliche Belastung für die zu bewertenden Objekte dar. Ein Werteeinfluss konnte nicht festgestellt werden. Somit haben diese Rechte auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.</p>

## Bilddokumentation<sup>1</sup>



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



The floor plan shows a 3-bedroom apartment with the following rooms and features:

- WOHNZIMMER (Living Room):** 21.13 m², featuring a sofa and armchair.
- SCHLAFZIMMER (Bedroom):** 13.41 m², featuring a bed.
- SCHLAFZIMMER (Bedroom):** 13.41 m², featuring a bed.
- SCHLAFZIMMER (Bedroom):** 13.41 m², featuring a bed.
- LOGGIA 1/2:** 2.98 m², a small balcony.
- BAD (Bathroom):** 3.93 m², featuring a toilet and sink.
- KUCHE (Kitchen):** 4.53 m², featuring a sink and stove.
- FLUR (Hallway):** 5.54 m², featuring a coat closet and a red arrow pointing to the entrance.
- STG (Staircase):** 16.33/27, leading to the 15th floor.
- UFGUG (Elevator):** Located near the staircase.

This is a detailed architectural floor plan of the 1st floor of a building. The plan is oriented with North at the top. It features a large central hall (labeled 'HALL' and 'CENTRAL HALL') that runs horizontally across the middle. To the left of the hall are several rooms, including a 'LIBRARY', 'CAFETERIA', and 'CLASSROOM'. To the right of the hall are more rooms, including a 'CLASSROOM' and a 'STORAGE' area. A yellow highlight is drawn across the central hall area, and a red highlight is drawn in one of the rooms on the right side of the plan. The plan also shows various entrances, exits, and stairwells. Dimensions and room numbers are indicated throughout the drawing.

<sup>3</sup> Auszug aus dem Aufteilungsplan, Plandatum 16.07.1984