

Exposé für das Amtsgericht München

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



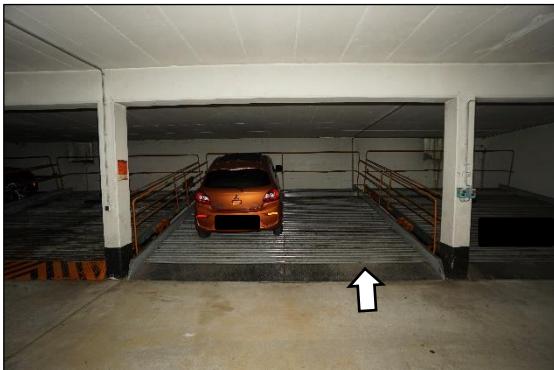
Wohnungseigentum

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

$\frac{1}{4}$ Eigentumsanteil an 3,0/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 59 bezeichneten Vierfachparkern.

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

Wertermittlungsstichtag

8. Oktober 2024

Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag

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 m ²

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.

(1) Wohnung Nr. 3:

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.

(2) Vierfachparker Nr. 59:

Gegenstand der Bewertung ist $\frac{1}{4}$ Anteil am Vierfachparker Nr. 59 in der Tiefgarage. Es besteht das Recht zur ausschließlichen Nutzung der oberen rechten Stellplatzebene.

Wohn-/ Nutzfläche

rd. 51,1 m² Wohnfläche

rd. 4,5 m² 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

- Weiße Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Dreh-Kippbeschlägen im Wohnzimmer (Einbaujahr 2013);
- Holzrahmenfenster, weiß lackiert, mit Standard-Isolierglas und Drehkippbeschlägen im Schlafzimmer und Küche;
- Wandgestaltung – verputzt und weiß gestrichen, Bad raumhoch gefliest (hellbraun), Küche mit Fliesenspiegel;
- Glatte Türblätter mit dunklem Echtholzfurnier mit Holzzarge;
- Wohnungsunterverteiler (Sicherungskasten) mit 6 Leitungsschutzschaltern, ein Fehlerstrom-Schutzschalter ist nicht verbaut
- Bad mit Hänge-WC nebst Unterputzspülkasten, Duschwanne und Waschbecken, Sanitärkeramik in bahamabeige gehalten;

Bauzustand

Die Bewertungseinheit erscheint in einem gepflegten Zustand, wobei die Innenausstattung nur leichte Abnutzungerscheinungen und Gebrauchsspuren aufweist. Am Türblatt der Wohnungseingangstür (Gemeinschaftseigentum) konnten leichte Beschädigungen festgestellt werden. Die Elektroinstallation

Nutzer / Mietverhältnis

stammt aus dem Erbauungsjahr und wurde ohne FI-Schutzschalter ausgeführt. Sie erfüllt damit nicht mehr die gegenwärtigen technischen Anforderungen.

Hausgeld

Wohnung Nr. 3:

Gemäß Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2024 beläuft sich die Jahreswohnlast auf 3.934,66 EUR sowie die monatliche Hausge-Idvorauszahlung 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.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 59:

Gemäß Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2024 beläuft sich die Jahreswohnlast auf 231,09 EUR sowie die monatliche Hausgeld-vorauszahlung 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 In-standhaltungsrücklage zugeführt.

Sonstiges / Grundbuch

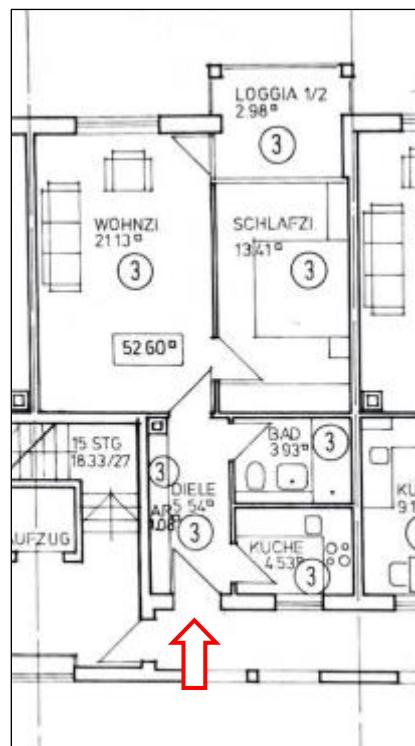
Die unter den laufenden Nummern 1, 3 und 4 eingetragenen Rechte und Beschränkungen wurden bei allen Einheiten in der Wohnanlage gleichlautend vermerkt. Sie stellen keine außergewöhnliche Belastung für die zu bewertenden Objekte dar. Ein Werteinfluss konnte nicht festgestellt werden. Somit haben diese Rechte auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Bilddokumentation¹

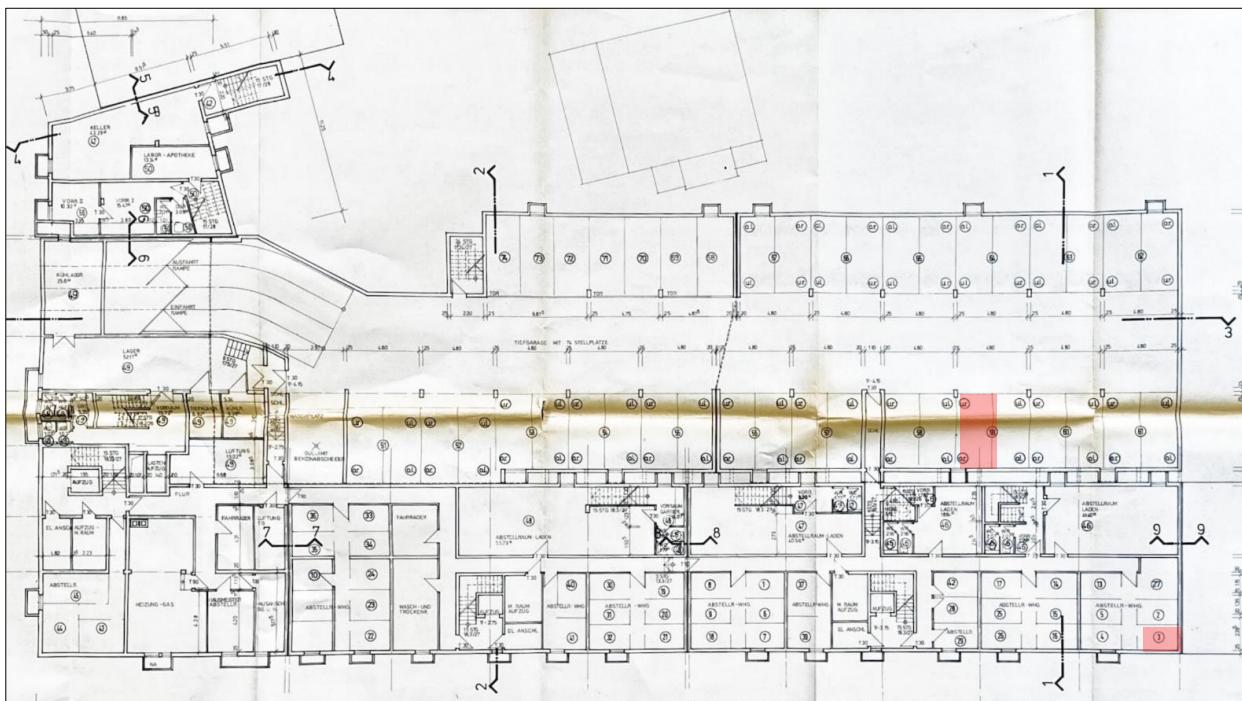


¹ Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Bilder der Innenräume durch einen Kamerablitz aufgehellt wurden.

Grundriss 1. Obergeschoss² – Wohnung Nr. 3



Grundriss Kellergeschoß mit Tiefgarage³



² Auszug aus dem Aufteilungsplan, Plandatum 16.07.1984

³ Auszug aus dem Aufteilungsplan, Plandatum 16.07.1984