

EXPOSEE über den Verkehrswert des 9,66/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstücke Nr. 623/2, 625/14, 627/8, Gemarkung Solln, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 13, Wilhelm-Busch-Straße 5, 81477 München

Erstellt am 26.11.2024, 14.814 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 26.11.2024.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 15.05.2024
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 04.07.2024 (= Qualitätsstichtag)

2. Wertermittlungsstichtag: 26.11.2024

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht München von Solln, Blatt 11317
- Gemarkung Solln, FSt. Nr. 623/2, 625/14, 627/8, Grundstücksgröße: 4.030 m², Geländeoberfläche eben
- Eintragungen Abt. II: Baubeschränkung, Grünflächen-/Gehwegduldungsrecht, Heizwärme- und Wasserleitungsrecht, Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteeinfluss
- Teilungserklärung: Wohnung Nr. 13 im 1. Obergeschoß
- Bebauung: Mehrfamilienhaus (E+8, unterkellert), Tiefgarage, 72 Wohnungen, 38 TG-Stellplätze
- Baujahr: ca. 1965, Umwandlung 1979
- Wohnfläche (WoFIV 2004 und GAA M.): 32 m²
- Nutzungsfläche KG (Kellerabteil): ca. 2 m²
- Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus mit Aufzug, Abstellraum, Wasch- und Trockenraum
- Hausverwaltung: Wohngeld monatlich: 206,00 €, Stand Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023: 213.101,30 €, anteilig 2.058,56 €

4. Planungsrecht:

Bebauungsplan, reines Wohngebiet (WR), Baugrenzen wie Bestand, max. 9 Geschoße, GR max. 460 m², GFZ max. 1,0, Baumschutzverordnung, Stellplatzsatzung

5. Ort:

81477 München, Forstenried-Fürstenried-Solln, Sozialstruktur durchschnittlich bis gehoben;

6. Lage:

Stadtbezirksteil Parkstadt-Solln, U-Bahn-Station in 2 km, S-Bahn-Station „Solln“ rd. 2,4 km, südl. Stadtrand rd. 500 m, gute Infrastruktur, ruhige Lage, durchschnittliche Wohnlage;

7. Nutzung:

Auf unbestimmte Dauer vermietet zu 385 € monatlich inkl. Nebenkosten (Warmmiete);

8. Beschreibung Wohnungseigentum:

1-Zimmer-Apartment im 1. OG, Flur, Bad/WC innenliegend, Küche ostorientiert zum Laubengang, Wohn-/Schlafzimmer westorientiert mit Westbalkon, Kellerabteil;

Objekt erfüllt einfache, nach Modernisierung durchschnittliche Wohnanforderungen;

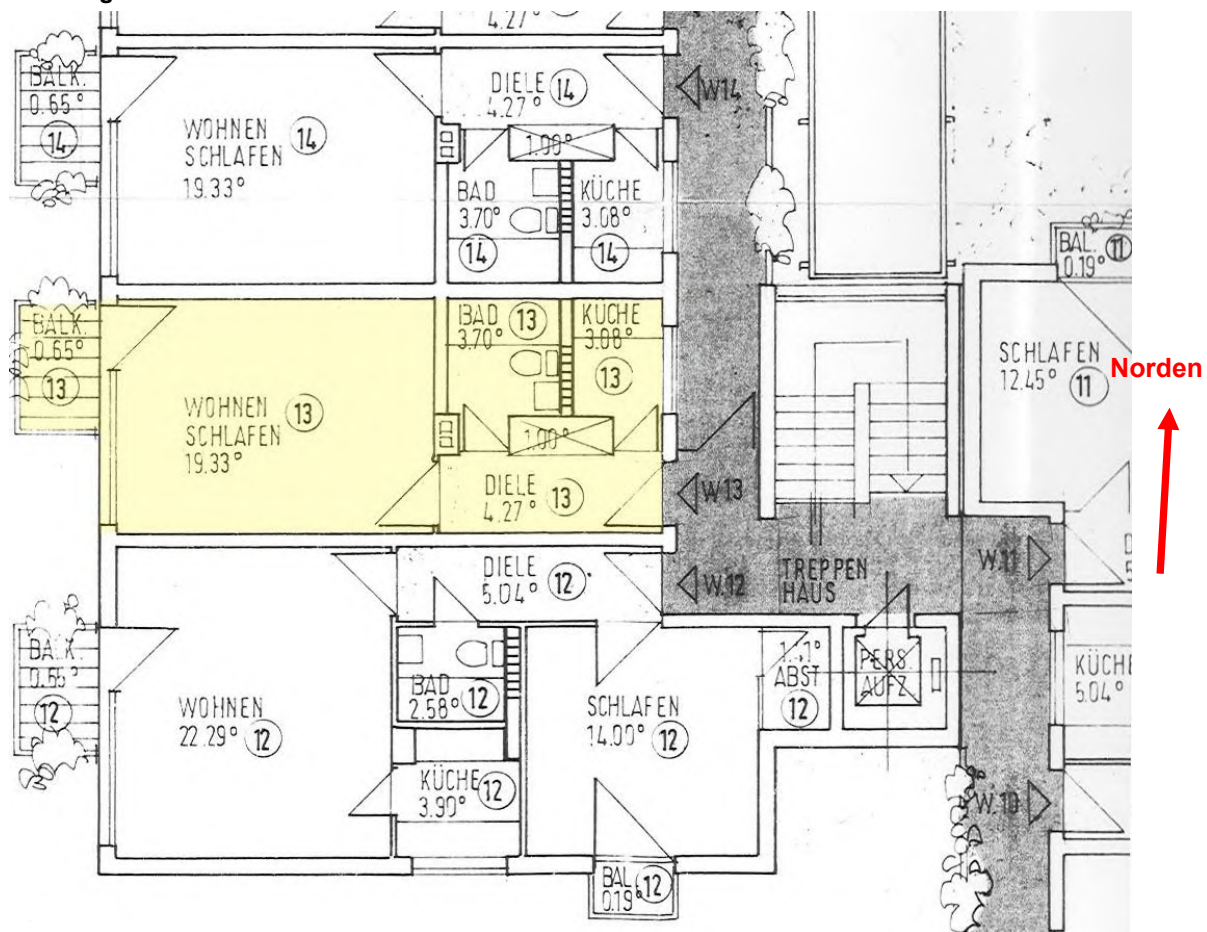
Baubeschreibung: Massivbauweise, Wärmedämmverbundsystem, Flachdach, auskragende Balkone, Wände Stahlbeton bzw. Mauerwerk, Treppe Stahlbeton, Decken/Balkone Stahlbeton, Holz-Verbundfenster/-Fenstertüren, Zweifachverglasung, Böden Textil, Keramik, Wände Tapeten, Decken verputzt, gestrichen, Innentüren lackiert, U-Zargen Holz, Bad baujahrestypisch: Einbauwanne, Stand-WC, Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Fernwärme, Zentralheizung, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen, Warmwasserbereitung zentral;

Zustand: erhöhter Bedarf an Schönheitsreparaturen, Ausstattung unzeitgemäß, marktüblich Modernisierungsbedarf, Gemeinschaftseigentum gepflegt;

9. Verkehrswert (Marktwert): **200.000 €**



10. Anlagen

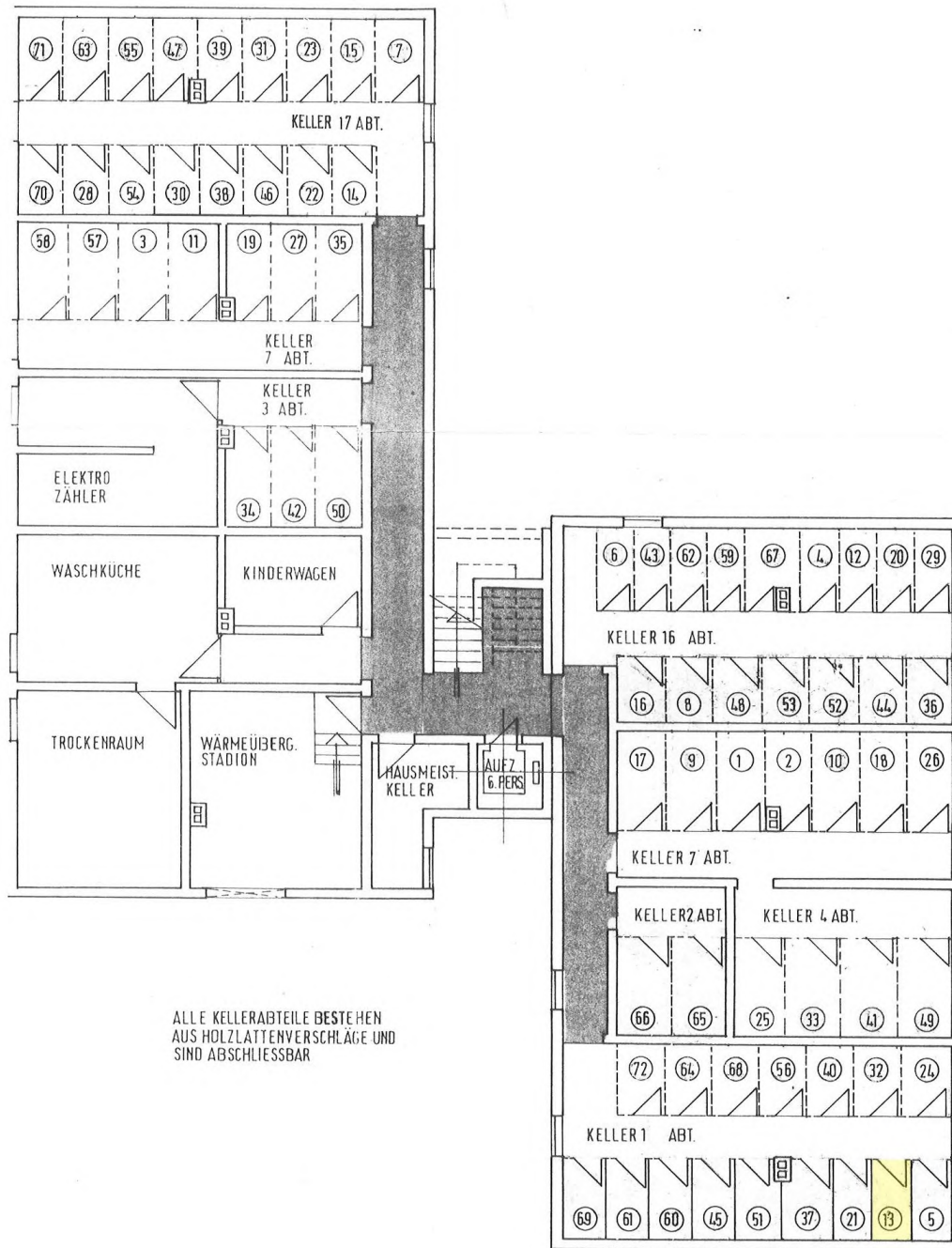


Grundriss-Ausschnitt 1. Obergeschoß



Flurkarten-Auszug Kartengrundlage / Geobasisdaten:

© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



Grundriss Kellergeschoß



Ansicht von Westen



Ansicht von Nordosten



Eingang von Norden



Zugang von Straße aus



Treppenhaus Eingang



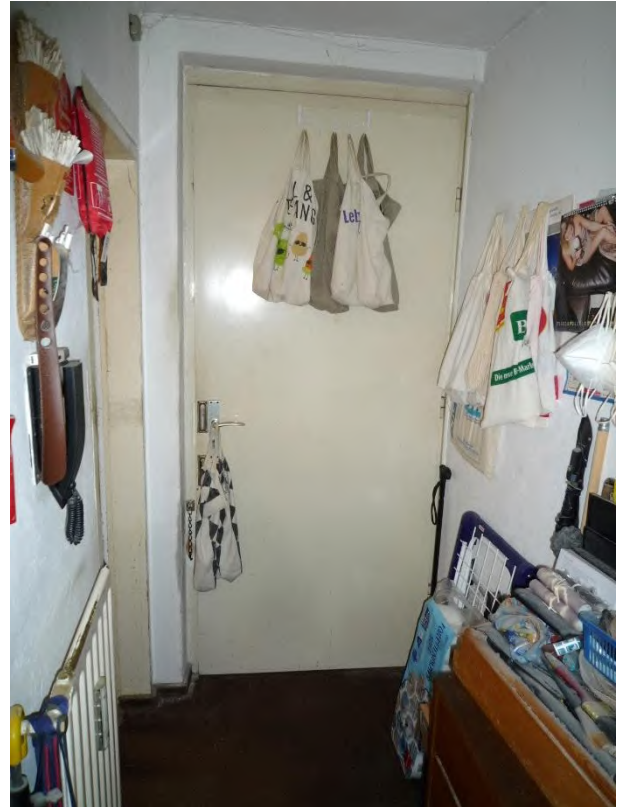
Treppenhaus



Bad/WC



Balkon



Flur



Küche



Wohnungseingang



Treppenhaus