

Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aktenzeichen: 1510 K 298/22



Wohnungseigentum

Waldstraße 6, 81825 München

Gemarkung: Berg am Laim Flurstück: 287/4

1/3 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Son-
dereigentum an der Wohnung, Kellerraum und Ga-
rage Nr. 1

Gutachtennummer: GA230157
Ausgefertigt am: 07.12.2023

Verkehrswert

€ 580.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungstichtag

30. August 2023

Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

Grundstücksangaben

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	287/4	Waldstraße 6, Gebäude- und Freifläche	588 m ²

Objektbeschreibung

Die hier zu bewertende Sondereigentumseinheit Nr. 1 befindet sich in einem ursprünglich 1967/68 errichteten Wohnhaus. Im Jahr 1990/91 wurde das Gebäude in Richtung Norden erweitert und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Gebäude unterteilt sich in drei Eigentumswohnungen, ist unterkellert und verfügt über ein Erd-, ein Ober- und ein Dachgeschoss.

Sondereigentum Nr. 1:

Wohneinheit im Erdgeschoss, laut vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus vier Zimmern mit Küche, zwei Badezimmern, Abstellraum, Flur und Terrasse. Zur Wohnung gehört das ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnete Kellerabteil und die Garage. Des Weiteren wurde der Sondereigentumseinheit Nr. 1 das Sondernutzungsrecht an dem im Lageplan (Teilungserklärung) rot umrandeten Grundstücksteil zugeordnet, zur Nutzung als Garten in beliebiger Weise.

Wohn-/ Nutzfläche

rd. 105,50 m² Wohnfläche
rd. 12,80 m² Nutzfläche Zubehörraum

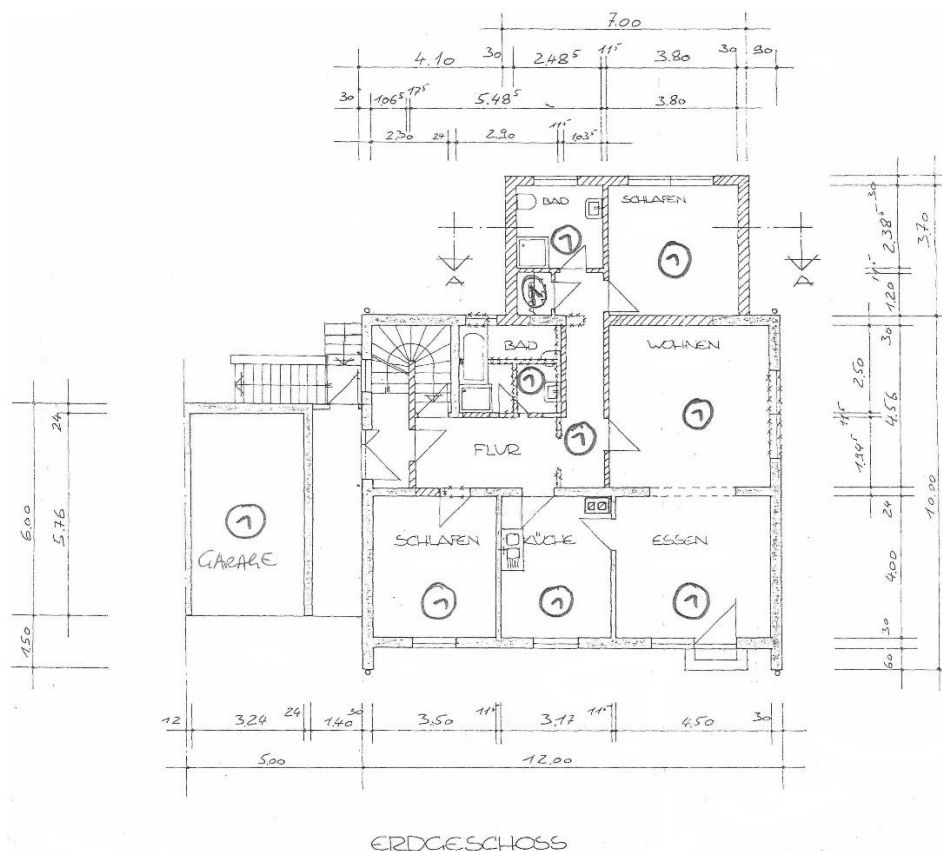
Besichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden.
Lage	Das Bewertungsobjekt liegt im Kreuzungsbereich der Wald- und Kreuzjochstraße im Stadtbezirk Berg am Laim, etwa 6 Kilometer östlich vom Stadtzentrum entfernt. Die nähere Umgebung ist durch eine offene Bauweise der individuellen Wohnhausbebauung, in Form von Ein- bis Dreifamilienhäusern, Doppelhäuser sowie kleinen Eigentumswohnanlagen, geprägt.
Bauart	Das Gebäude wurde in Massivbauweise aus einem Ziegelmauerwerk mit einer Wandstärke von 30 cm und einem Satteldach mit Ziegeldeckung errichtet. Die Decken wurden in Stahlbeton ausgeführt.
Ausstattung	· Fensterrahmen aus Kunststoff mit Standard-Isolierglas (Einbaujahr um 1990/91), Unterputzliegende Kunststoffrollläden; · Wandgestaltung: Tapetenbelag oder Wandputz mit Anstrich · Bad türhoch grau gefliest; · Duschbad türhoch weißmeliert gefliest; · Glatte Türblätter (Furnier Mahagoni) mit weißer Holzzarge; · Wohnungsunterverteiler (Elektrokasten) mit Leitungsschutzschaltern und Fehlerstromschutzschaltung; · Bad mit eingebauter Badewanne, Waschtisch mit Unterbauschränk und Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz; · Duschbad mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz;
Bauzustand	Die Wohnung zeigt sich in einem vermietbaren Zustand mit einem mittleren Ausstattungsstandard. Vor Neubezug sollten Schönheitsreparaturen an den Wand- und Deckenflächen durchgeführt werden. Modernisierungsarbeiten wurden innerhalb der Wohnung seit der Erweiterung des Hauses nicht mehr durchgeführt. Die Bausubstanz ist im Keller durch die vorgefundenen Feuchtigkeitsschäden bereits angegriffen. Hier besteht ein entsprechend hoher Sanierungsbedarf. Eine Ursache für die Stockfleckenbildung im Erd- und Obergeschoss können Wärmebrücken im Bereich der Gebäudehülle sein. Diese können meist nur durch eine fachgerechte Dämmung beseitigt werden.
Nutzer / Mietverhältnis	Die Wohnung Nr. 1 war zum Wertermittlungszeitpunkt nicht bewohnt. Ein Mietverhältnis bestand nach Angaben der Verfahrensbeteiligten nicht.
Hausgeld	Ein Wirtschaftsplan oder Hausgeldabrechnungen werden nach Angaben der Verfahrensbeteiligten nicht erstellt.
Sonstiges / Grundbuch	In Abteilung II des Grundbuchblatts (Ausdruck vom 25.11.2022) ist nur der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Bilddokumentation¹

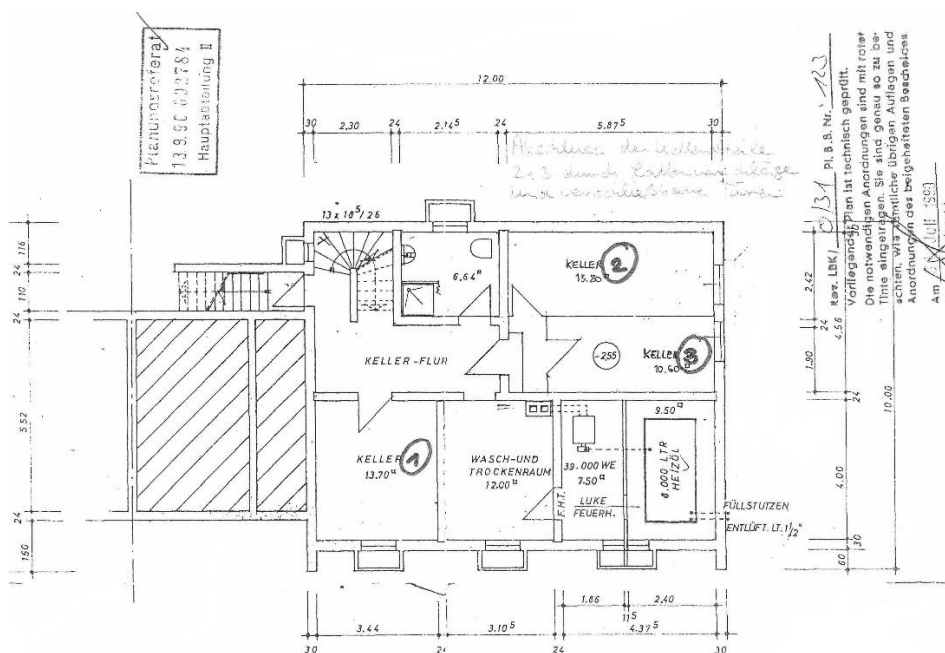


¹ Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Bilder der Innenräume durch einen Kamerablitz aufgehell wurden.

Grundriss Erdgeschoss² – Wohnung mit Garage Nr. 1



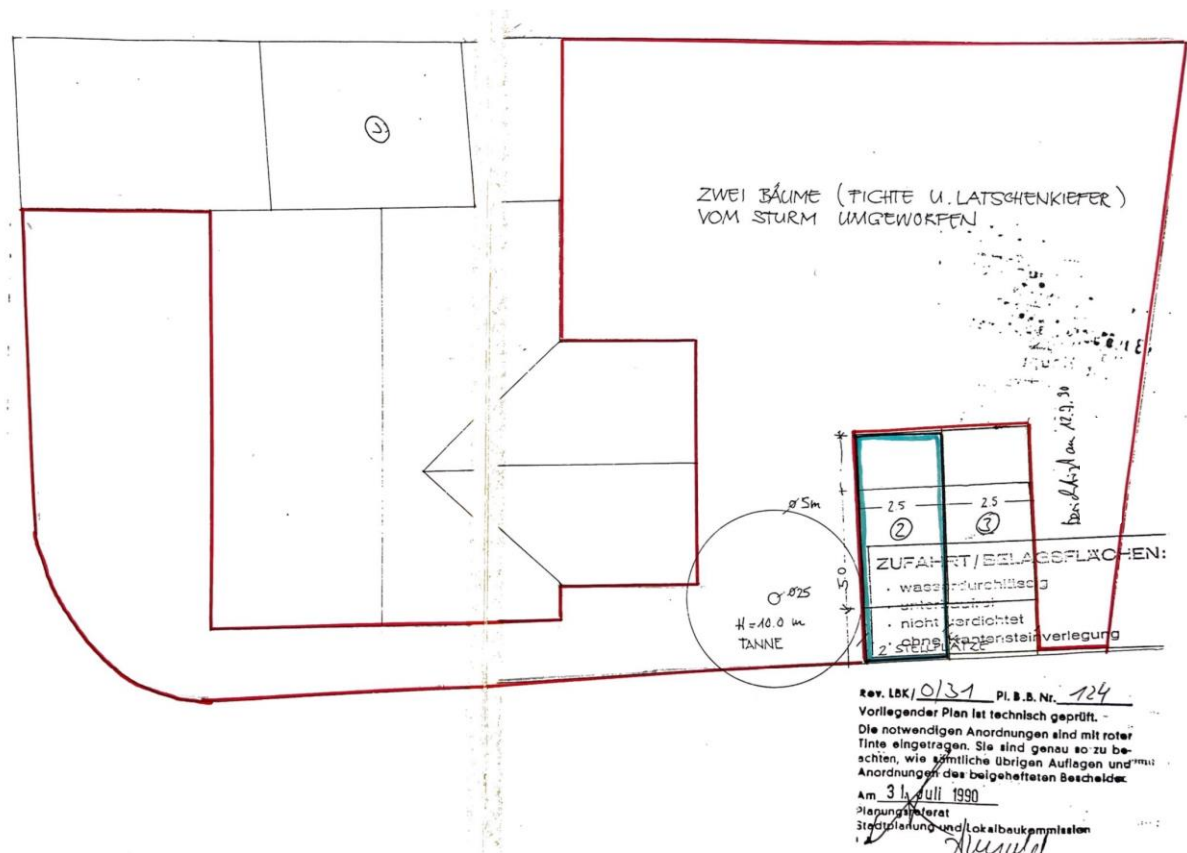
Grundriss Kellergeschoss³



² Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. 90/092784 zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 07.09.1990.

³ Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. 90/092784 zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 07.09.1990.

Sondernutzungsplan⁴



⁴ Der Sondernutzungsplan wurde der Teilungserklärung vom 28.09.1990 -URNr. 3251 entnommen.