

Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aktenzeichen: 1510 K 311/23



Wohnungseigentum

Therese-Giehse-Allee 17, 817393 München

3,98/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 78 samt Sondernutzungsrecht an TG-Stellplatz Nr. 69

Gutachtennummer: GA240191
Ausgefertigt am: 6. September 2024

Verkehrswert

€ 316.000,00

(miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungstichtag

1. März 2024

Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

Grundstücksangaben

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	292	Therese-Giehse-Allee 15-23 ung. Heinz-Hilpert-Str. 2,4 Helmut-Käutner-Str. 17-27 ung. Wohngebäude (Hs.Nr. 17 Helmut-Käutner-Str. tlw. Auf Flst. 292/12 und tlw. Auf Flst. 292/9, überbaute Fläche = 5qm), Grünanlage, Hof- und Gebäudeflächen	15.005 m ²
	292/12	Kurt-Stieler-Weg Gebäude- und Freifläche	105 m ²

Objektbeschreibung

Die hier zu bewertende Einheit befinden sich in einer etwa 1983 fertiggestellten Wohnanlage, bestehend aus 13 im Verbund errichteten 4- bis 6-geschossigen Gebäuden und einer Tiefgarage mit 167 Einzelstellplätzen und 37 Doppelparkern. In der Wohnanlage befinden sich insgesamt 241 Wohnungen.

	<p><u>Wohnung nebst Kellerabteil Nr. 78:</u> Wohneinheit im 2. Obergeschoss des Hauses Therese-Giehse-Allee 17, laut vorliegendem Aufteilungsplan bestehend aus zwei Zimmern mit Küche, Diele, Abstellkammer, Bad und Balkon. Zur Wohnung gehört das mit Nr. 78 bezeichnete Kellerabteil. Zudem besteht das Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 69.</p>
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 62,6 m ² Wohnfläche rd. 4,9 m ² Fläche Zubehörraum (Kellerabteil)
Besichtigung	Der Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagsobjekts – Wohnung Nr. 78 – wurde dem Sachverständigen verweigert. Lediglich das Treppenhaus und Kellergeschoss des Wohnhauses Therese-Giehse-Allee 17 sowie die Außenanlagen und die Tiefgarage konnten besichtigt werden.
Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteilbezirk Neuperlach, etwa 7 Kilometer südöstlich vom Stadtzentrum entfernt. Perlach bietet einerseits gute Wohnlagen mit Einfamilienhausbebauung, weist andererseits aber auch eine große Anzahl von unattraktiven Geschosswohnungsbauten in Großtafelbauweise auf. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einer großen Wohnanlage, jedoch gestaltet sich die Anlage wie auch das Umfeld als gepflegt. Grünflächen zur Naherholung bieten der etwa 400 Meter südwestlich gelegene Echopark und der circa 1,7 Kilometer nördlich gelegene Ostpark.
Bauart	Das Gebäude wurde in Massivbauweise aus einem Ziegelmauerwerk mit einer Wandstärke von 36,5 cm und einem Flachdach als Warmdach mit Kiesschüttung errichtet. Die Decken wurden in Stahlbeton ausgeführt. Kelleraußenwände aus Beton. Tragende Innenwände in den Wohngeschossen in Ziegelbauweise, 24 cm stark, nicht tragende Innenwände als Gipsdielenwände, 8 cm stark.
Ausstattung	Da es dem Sachverständigen nicht ermöglicht wurde, das Innere der Wohnung zu besichtigen, können auch keinerlei Angaben bezüglich Zustand und Ausführung der Innenräume gemacht werden.
Bauzustand	Im Laufe der Jahre wurden immer wieder Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten am Gebäude durchgeführt, so dass sich die Wohnanlage in einem mittleren Erhaltungszustand befindet. Für die nächsten Jahre sind größere Maßnahmen, wie beispielsweise die Sanierung der restlichen Flachdächer geplant, so dass ein zukünftiger Grundeigentümer mit erhöhten Erhaltungskosten und ggf. mit Sonderumlagen rechnen muss.

Nutzer / Mietverhältnis

Die Wohnung Nr. 78 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 69 waren zum Wertermittlungszeitpunkt, nach Kenntnisstand der Wohnungseigentumsverwaltung, vom Eigentümer bewohnt bzw. genutzt. Ob Mietverhältnisse bestehen, ist sowohl dem Sachverständigen als auch der Wohnungseigentumsverwaltung nicht bekannt.

Hausgeld

Dem Unterzeichner lag der Einzelwirtschaftsplan¹ für das Jahr 2023 vor. Demnach beläuft sich die Jahreswohnlast auf 4.318,26 EUR sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 360,00 EUR. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 2.894,30 EUR sowie die Zuführung zur Erhaltungsrücklage auf 840,13 EUR.

Sonstiges / Grundbuch

Die in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nummer 1 und 2 eingetragenen Rechte und Beschränkungen wurden bei allen Einheiten in der Wohnanlage gleichlautend eingetragen und stellen keine außergewöhnliche Belastung für das zu bewertende Objekt dar. Ein Werteeinfluss konnte nicht festgestellt werden.

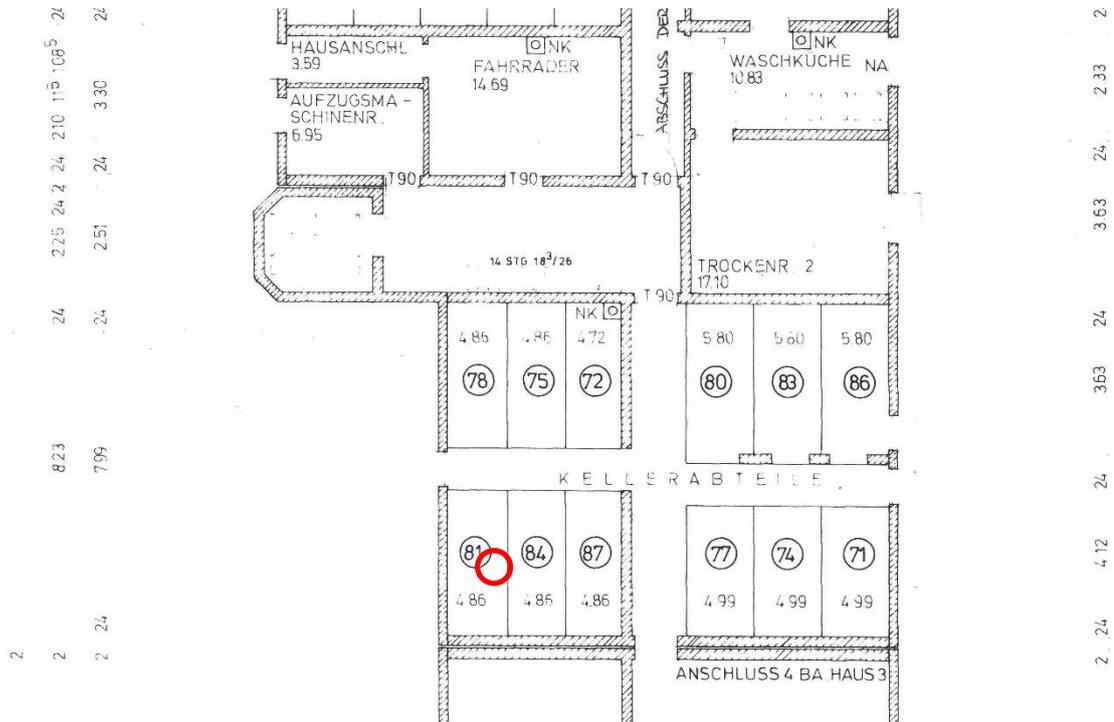
Bilddokumentation²



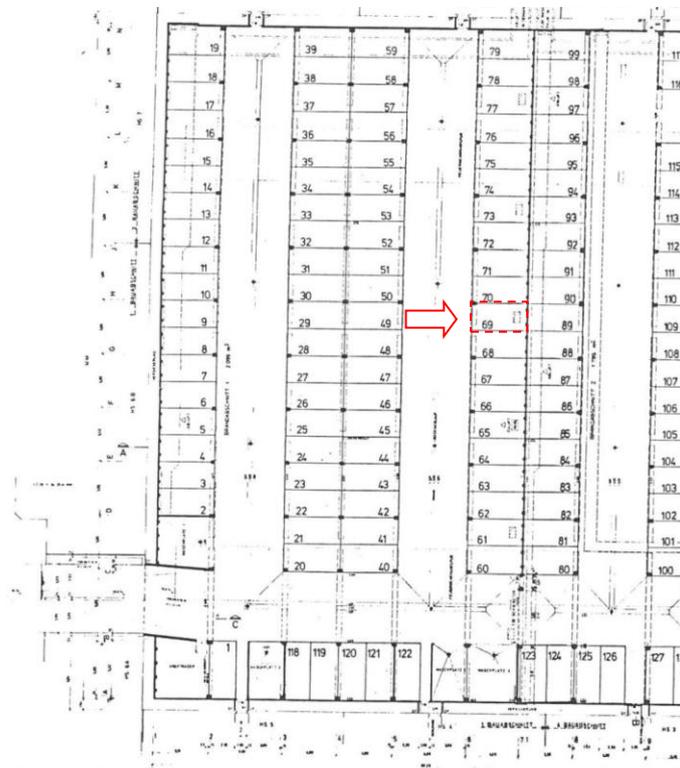
¹ Für die Wohnung Nr. 78 und den TG-Stellplatz Nr. 69 wird nur ein gemeinsamer Wirtschaftsplan erstellt.

² Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Innenaufnahmen durch einen Kamerablitz aufgehell wurden.

Ausschnitt Grundriss Kellergeschoss⁴



Ausschnitt Grundriss Tiefgaragenschoss⁵



⁴ Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 18.02.1982

⁵ Die Planbeilage 1 (Grundriss Tiefgarage) wurde der Teilungserklärung vom 07.04.1982 -URNr. 962 entnommen.