

Exposé für das Amtsgericht München

Zwangsversteigerungsverfahren GZ 1514 K 13/22

Bezugnahme: Gutachten Nr. J 5050/25 vom 26.06.2025

Objekt: **a) 15 / 18 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Flst. 140/5, Gemarkung Trudering, verbunden mit Sondereigentum an dem **Einfamilienhaus Nr. 1**, freistehendes Einfamilienhaus mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr ca. 1980, Wohnfläche ca. 144 m², Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche (Gebäude-, Garten- und Terrassenfläche)

b) 2 / 18 Miteigentumsanteil an zuvor genanntem Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an den **Lagerräumen Nr. 2**, Lagerflächen in 1-geschossigem Neben- und Garagengebäude, Baujahr ca. 1980, Nutzfläche ca. 66 m², Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche (Gebäude-, Garten- und Zufahrtsfläche)

b) 1 / 18 Miteigentumsanteil an zuvor genanntem Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der **Doppelgarage Nr. 3** Doppelgarage in 1-geschossigem Neben- und Garagengebäude, Baujahr ca. 1980, Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche (Gebäude- und Zufahrtsfläche)

Am Moosfeld 87, 81829 München

Verkehrswerte: zum Stichtag **02.06.2025**:

a) € 1.100.000,-, im miet- und lastenfreien Zustand

b) € 110.000,-, im miet- und lastenfreien Zustand

c) € 53.000,-, im miet- und lastenfreien Zustand

Grundbuch: **a)** AG München, Gemarkung Trudering, Bd. 507, Blatt 18243: 15/18 Miteigentumsanteil an Grundstück Flst. 140/5 (Größe 978 m²), Am Moosfeld 87, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses Nr. 1 lt. Aufteilungsplan

b) AG München, Gemarkung Trudering, Bd. 507, Blatt 18244: 2/18 Miteigentumsanteil an Grundstück Flst. 140/5 (Größe 978 m²), Am Moosfeld 87, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an Lagerräumen Nr. 2 lt. Aufteilungsplan

c) AG München, Gemarkung Trudering, Bd. 507, Blatt 18245: 1/18 Miteigentumsanteil an Grundstück Flst. 140/5 (Größe 978 m²), Am Moosfeld 87, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an Doppelgarage Nr. 3 lt. Aufteilungsplan

- Lage:** Am Moosfeld 87, 81829 München, Stadtbezirk 15 Trudering – Riem, Stadtteil Trudering, ca. 6,8 km östlich des Marienplatzes, ca. 1,1 km nördlich der Wasserburger Landstraße und ca. 2,0 km südwestlich der Messe München, generell durchschnittliche innerstädtische Wohnlage im östlichen Stadtbereich, Wohnwertminderung durch angrenzendes Gewerbegebiet und angrenzenden Kindergarten, gute Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und den Individualverkehr, gute Infrastruktur, verkehrsbedingte Lärmimmissionen witterungsabhängig möglich.
- Wohngebäude:** (Einheit Nr. 1) Freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr ca. 1980) mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss, für Einfamilienhäuser übliches Raum- und Flächenangebot, Räume generell gut geschnitten, verfügen über ausreichende Größen und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet, Ausrichtung des Gebäudes und des Gartens günstig, Terrassen- und Gartenfläche (Sondernutzungsrecht)
Gebäude in Massivbauweise mit Stahlbetonkeller, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken, Satteldach mit Holzdachstuhl und Eindeckung mit Betonpfannen, Spenglerarbeiten in Blech, Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem, Stahlbetontreppenläufen mit Holzbelag, Holzfenstern mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, Holzfensterläden und Zentralheizung (gasbefeuert) mit Radiatorenheizkörpern;
Mittlerer Ausstattungsstandard aus dem Baujahr u.a. mit Fliesen-, PVC-, Teppich- und Parkettböden, verputzte Wand- und Deckenflächen, teilweise mit Tapeten, furnierten Holzwerkstofftüren und Sanitärausstattung aus dem Baujahr (Gäste-WC im EG, WC im OG und Bad im OG)
Gebäude seit ca. 2018 nicht mehr bewohnt, abgewohnter und sanierungsbedürftiger Zustand, altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden vorhanden (siehe Gutachten)
- Lagerräume:** (Einheit Nr. 2) Lagerflächen in eingeschossigem Neben- und Garagengebäude (Baujahr ca. 1980), Einheit mit Windfang, WC und nicht beheiztem Lagerraum, Gebäude in Massivbauweise mit Bodenplatte aus Beton, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecke, Flachdach mit Abdichtung und Kiesschüttung, Holzfenstern mit Isolierverglasung, Holztüre und Sektionaltor, Gebäude entsprechend den betrieblichen Erfordernissen des derzeitigen Nutzers (Malerbetrieb) ausgerichtet und ausgestattet, insgesamt für Kaltlagerflächen mittlerer Ausstattungsstandard, Gebäude in stark vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand, altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden

vorhanden (siehe Gutachten)

Doppelgarage: Doppelgarage in eingeschossigem Neben- und Garagengebäude (Einheit Nr. 3) (Baujahr ca. 1980), Gebäude in Massivbauweise mit Bodenplatte aus Beton, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecke, Flachdach mit Abdichtung und Kiesschüttung, Holztüre und elektrisch betriebenen Kipptor mit Holzfüllung, Gebäude in stark vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand, altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden vorhanden (siehe Gutachten)

Energieausw.: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Nutzung: Einheiten Nr. 1 und Nr. 3 seit ca. 2018 nicht bewohnt bzw. genutzt und angabegemäß zum Stichtag nicht vermietet, gewerbliche Nutzung der Einheit Nr. 2 eingestellt, Einheit steht leer und ist nicht vermietet.

Hinweise: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

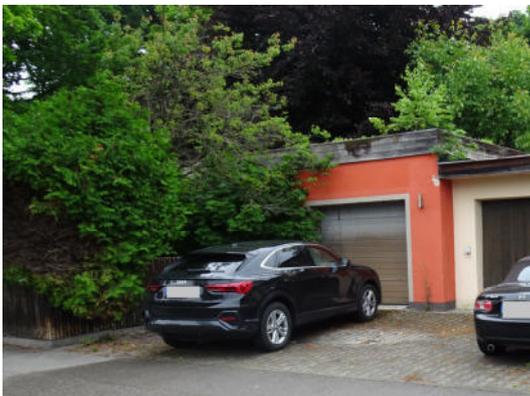
Fotos



Südwestseite des Wohnhauses



Nordostseite des Wohnhauses



Südwestseite des Lagergebäudes



Nordwest- und Südwestseite des Lagergebäudes



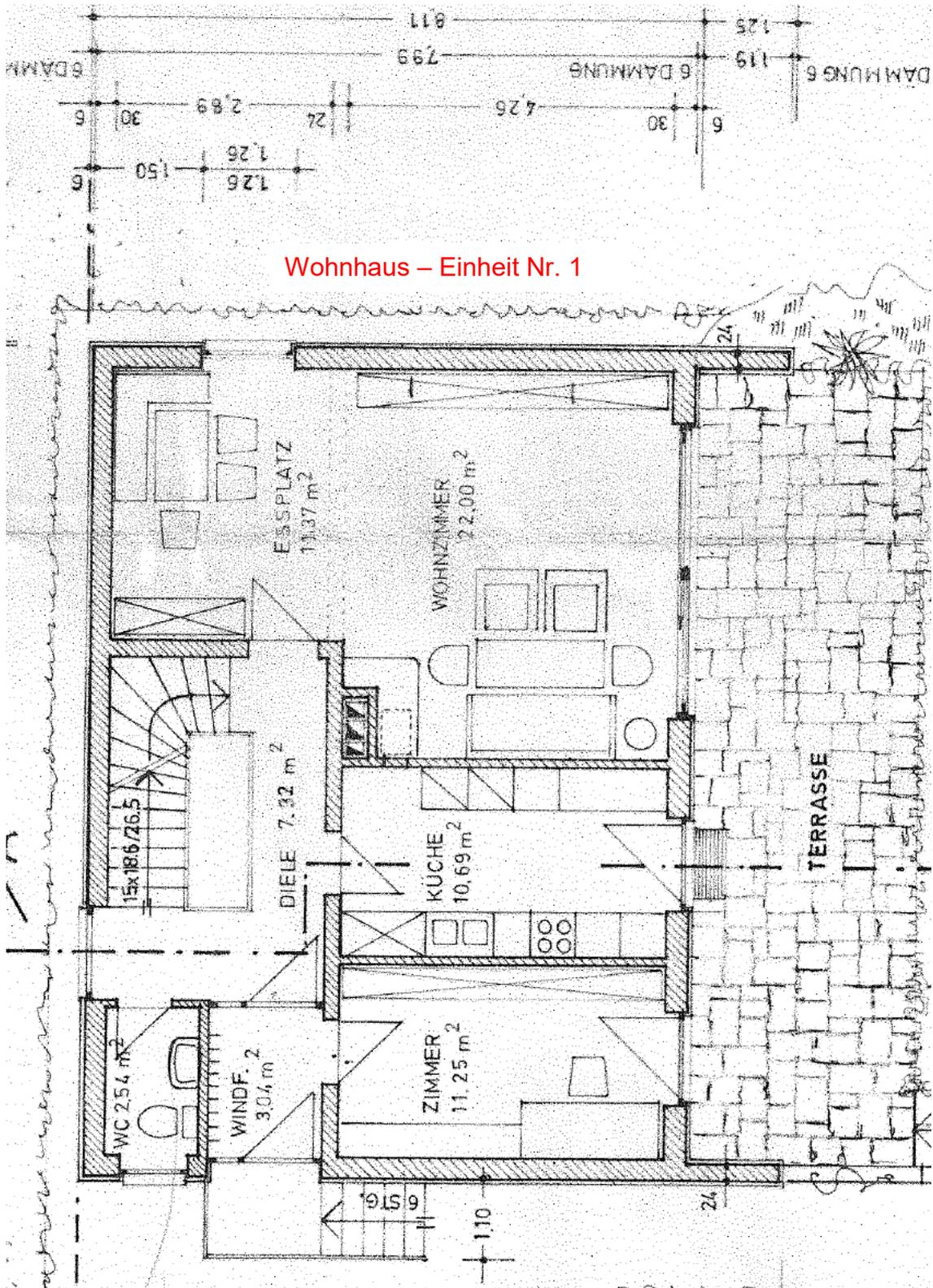
Südwestseite des Garagengebäudes



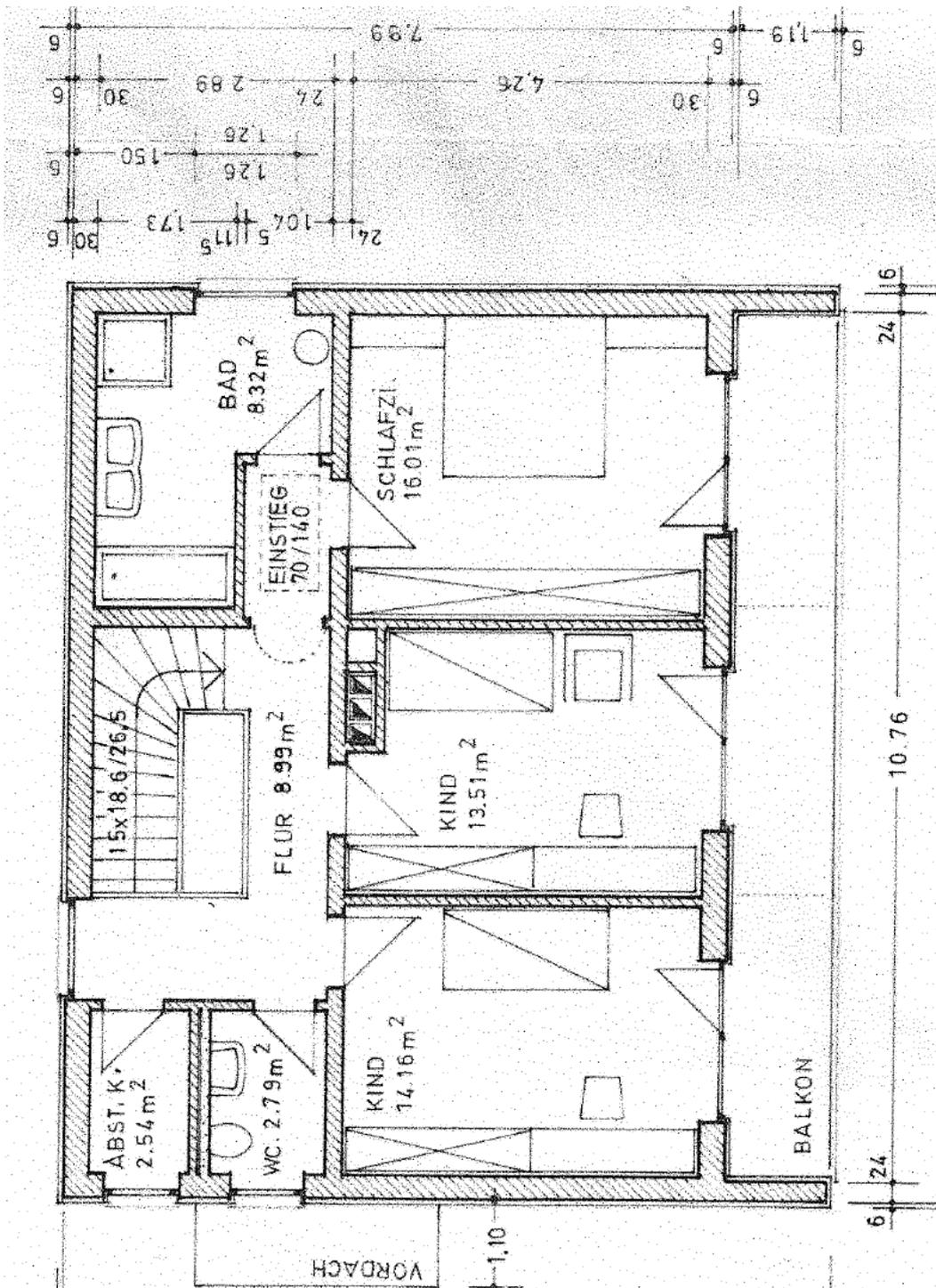
Nordostseite des Garagengebäudes

Lageplan (unmaßstäblich)



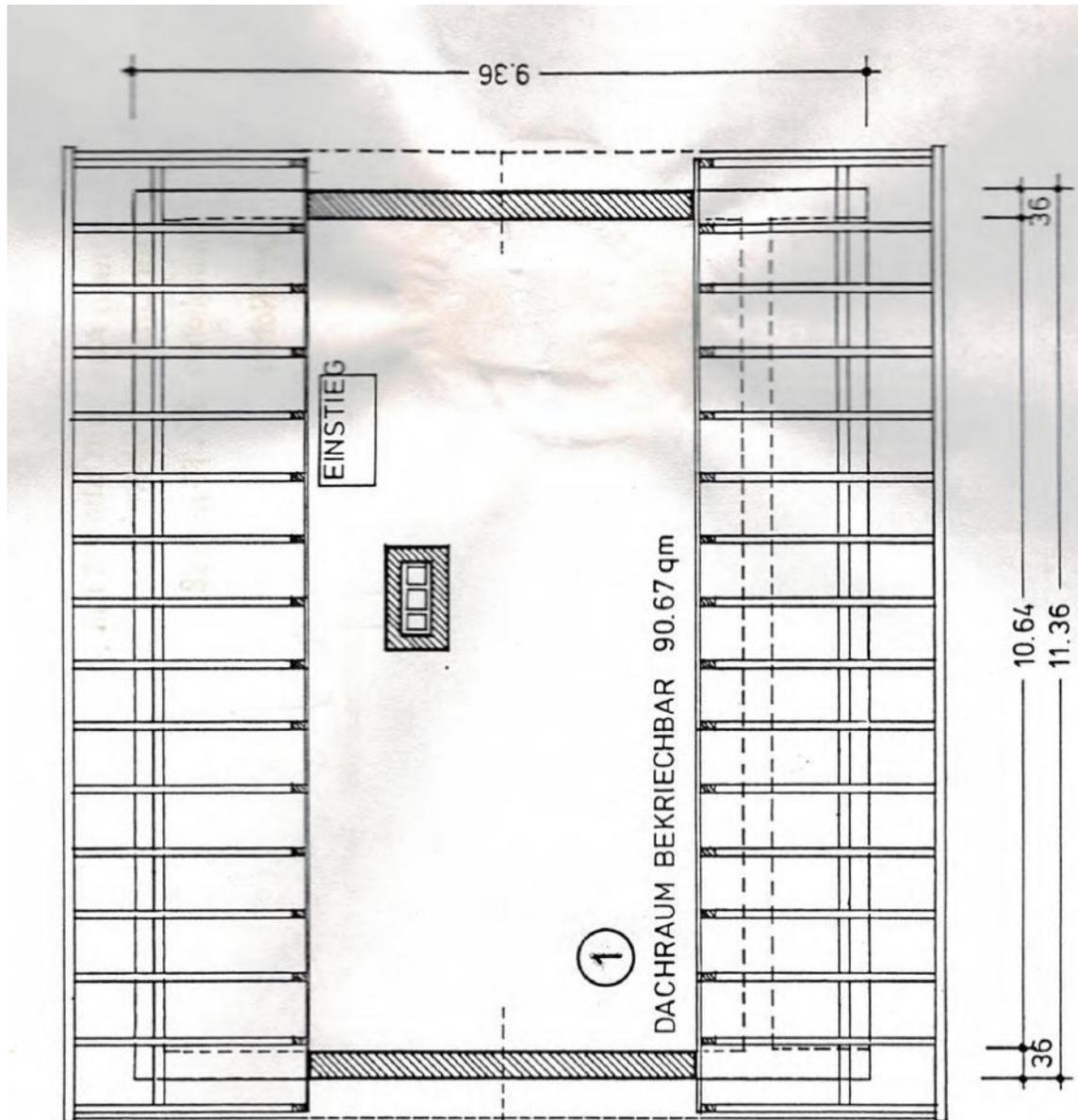


Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus – Einheit Nr. 1 (Ausschnitt Eingabepan)



Grundriss Obergeschoss Wohnhaus – Einheit Nr. 1 (Ausschnitt Eingabeplan)

Wohnhaus – Einheit Nr. 1



Grundriss Speicher Wohnhaus – Einheit Nr. 1 (Ausschnitt Aufteilungsplan)

