

Exposé für das Amtsgericht München

Zwangsversteigerungsverfahren GZ 1514 K 106/20

Bezugnahme: Gutachten Nr. H 3076/23 vom 22.08.2023

Objekt: **290 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Flst.808/103 und 808/5, Gemarkung Pasing, verbunden mit Sondereigentum an dem **Reihenendhaus samt Pkw-Garage Nr. 3**, Reihenendhaus mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr ca. 2005/06, Wohnfläche ca. 95 m², Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche (Gebäude-, Garten- und Terrassenfläche)
Offenbachstraße 22a, 81245 München

Verkehrswert: zum Stichtag 18.07.2023:
€ 920.000,-, im miet- und lastenfreien Zustand

Hinweis: **Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Gutachten wurde nach äußerem Augenschein erstellt.**

Grundbuch: AG München, Gemarkung Pasing, Blatt 24651:
290 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 808/5, Karl-Mangold-Straße 17, Gebäude- und Freifläche, Flst. 808/103, Offenbachstraße 22a, 22b, Gebäude- und Freifläche verbunden mit Sondereigentum an Haus samt Garage Nr. 3 laut Aufteilungsplan; Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Lage: Offenbachstraße 22a, 81245 München, Stadtteil Pasing, Stadtbezirk 21 Pasing – Obermenzing, ca. 8 km westlich des Marienplatzes, ca. 1,2 km südwestlich des Nymphenburger Schlossparks und ca. 450 m nordöstlich des Bahnhofs von Pasing, generell gute und gesuchte Wohnlage, Wohnwertminderung durch Lage an der Offenbachstraße und der hiermit verbundenen Verkehrsimmissionen, gute Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung

Baurecht: Flächennutzungsplan: reines Wohngebiet (WR), einfacher Bebauungsplan mit Baugrenzen parallel zu den angrenzenden Straßen, ansonsten zulässige Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB
Abweichungen beim Gebäudebestand vom baurechtlichen Zustand gegeben (siehe Gutachten)

- Wohnanlage:** Wohnanlage mit insgesamt drei Einheiten (Reihenendhaus Offenbachstraße 22a, Reihemittelhaus Offenbachstraße 22b, älteres Bestandsgebäude Karl-Mangold-Straße 17), einzelne Einheiten entsprechend Regelungen der Teilungserklärung soweit möglich, jeweils getrennte wirtschaftliche Einheiten.
- Wohngebäude:** Reihenendhaus (Baujahr ca. 2005/06) mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, eine Wohneinheit, für kleinere Reihenendhäuser übliches Raum- und Flächenangebot, Räume generell gut geschnitten und ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet, Raumgrößen teilweise klein, Ausrichtung nach Osten Süden und Westen, Terrassen- und Gartenfläche (Sondernutzungsrecht)
Gebäude in Massivbauweise mit Stahlbeton- und Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken, Walmdach mit Tonpfanneneindeckung, Putzfassade, Wärmedämmverbundsystem, Fenstern und Fenstertüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden und Zentralheizung (gasbefeuert), Innenausbau nicht bekannt.
Annahme nach äußerem Augenschein: mittlerer, dem Baujahr entsprechender Ausstattungsstandard, Gebäude nach äußerem Augenschein in weitgehend durchschnittlichem, in Teilbereichen etwas vernachlässigtem Bauzustand, Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt (siehe Gutachten)
- Garage:** nicht unterkellerte Garage (Baujahr ca. 2005/06) im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze, Pkw-Garage nach äußerem Augenschein ausgebaut und zweckentfremdet (Ausbau baurechtlich nicht genehmigt), Zufahrt und Garagentor nicht vorhanden, Stahlbetonfertigteiltergarage mit aufgesetztem Pultdach, Garage nach äußerem Augenschein in einem etwas vernachlässigten Zustand
- Energieausw.:** Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die Gebäudehülle weist nach äußerem Augenschein einen baujahrestypischen Dämmstandard auf.
- Nutzung:** Verbindliche Informationen über die Nutzung und die Vermietungssituation liegen nicht vor
- 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



Westseite des Reihenendhauses



West- und Südseite des Dreispanners



Westseite – Eingangsbereich und Garage

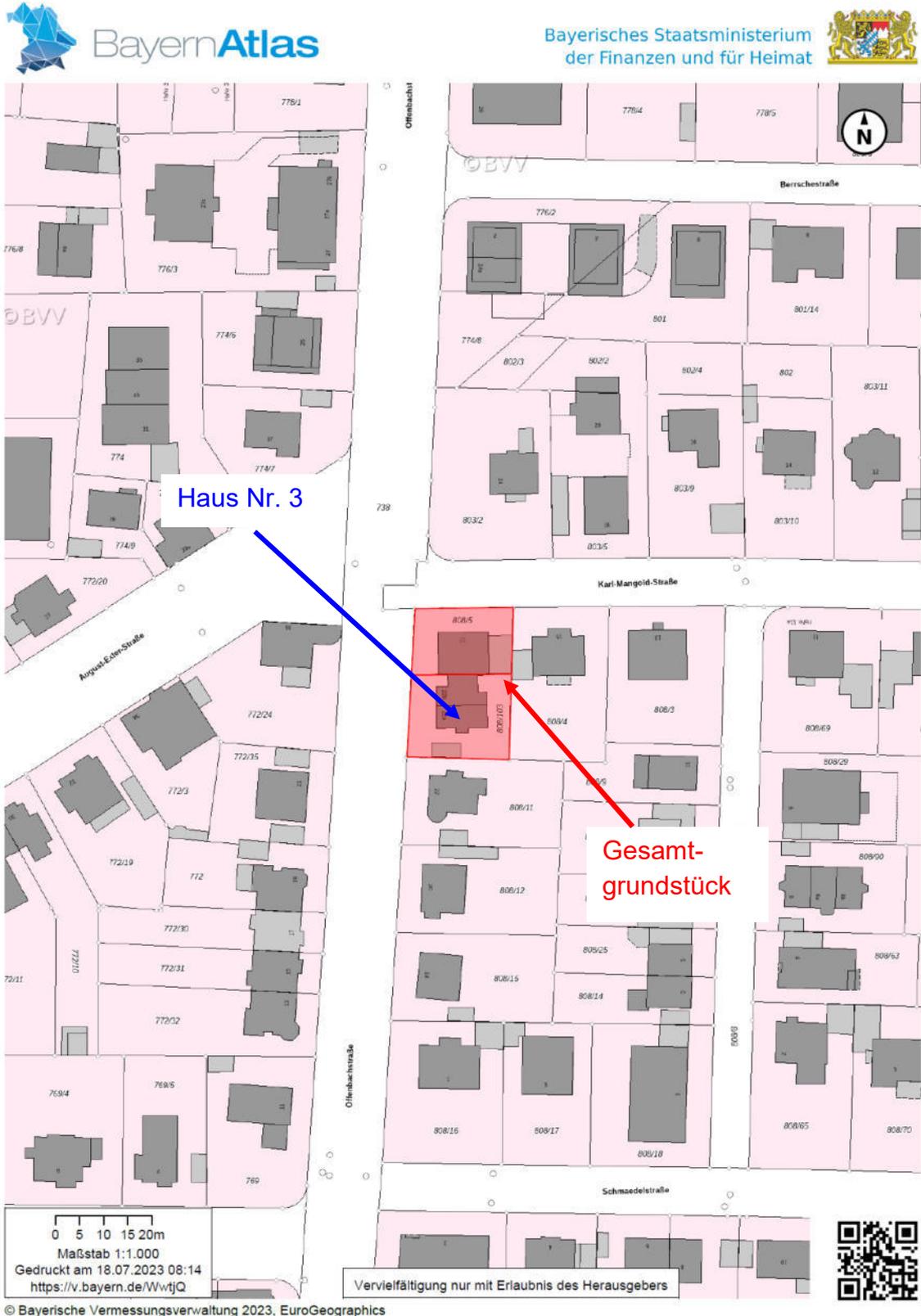


Vorgarten Westseite mit Hauszugang

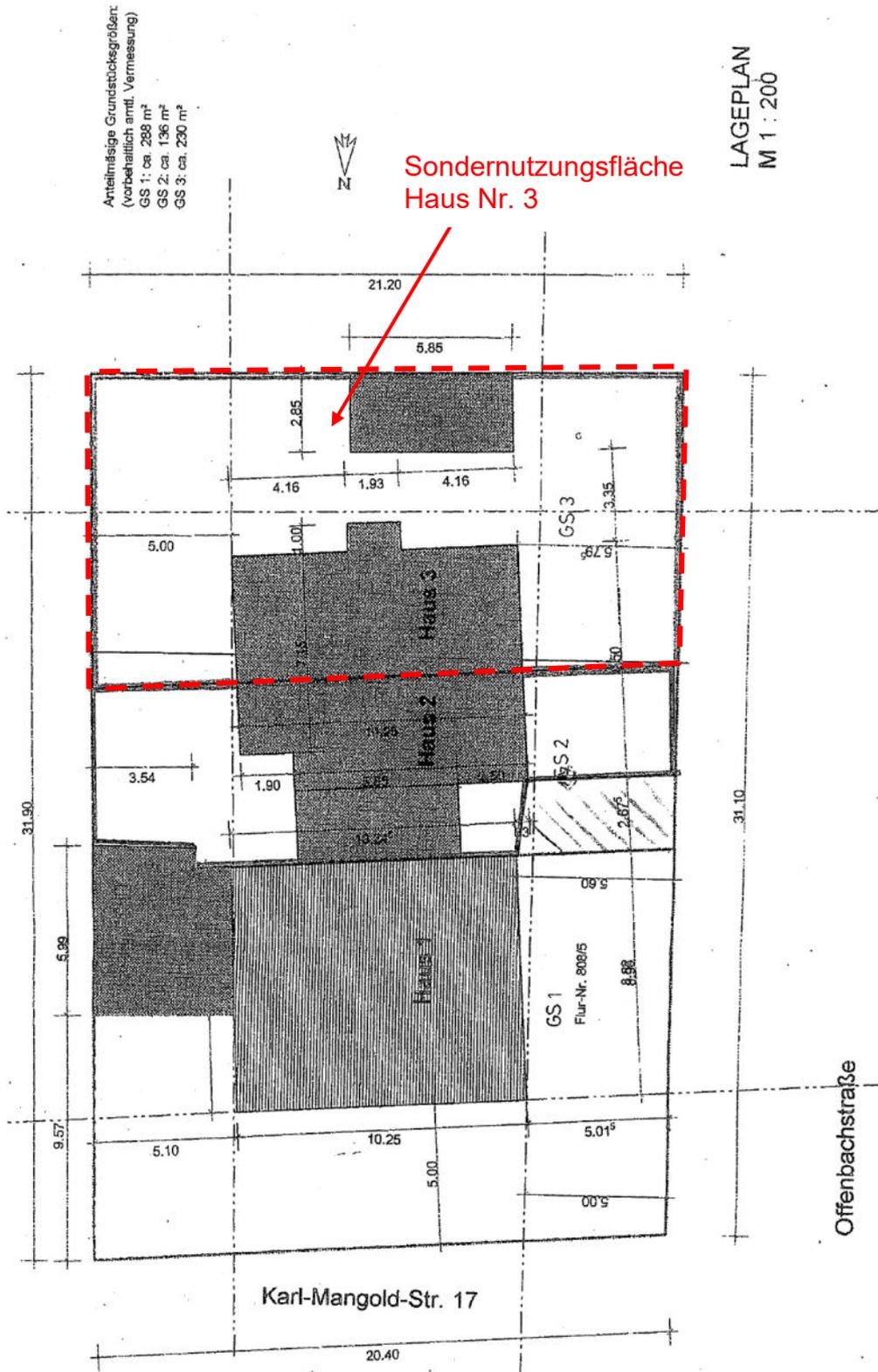


Östlicher Gartenbereich mit Terrassenüberdachung

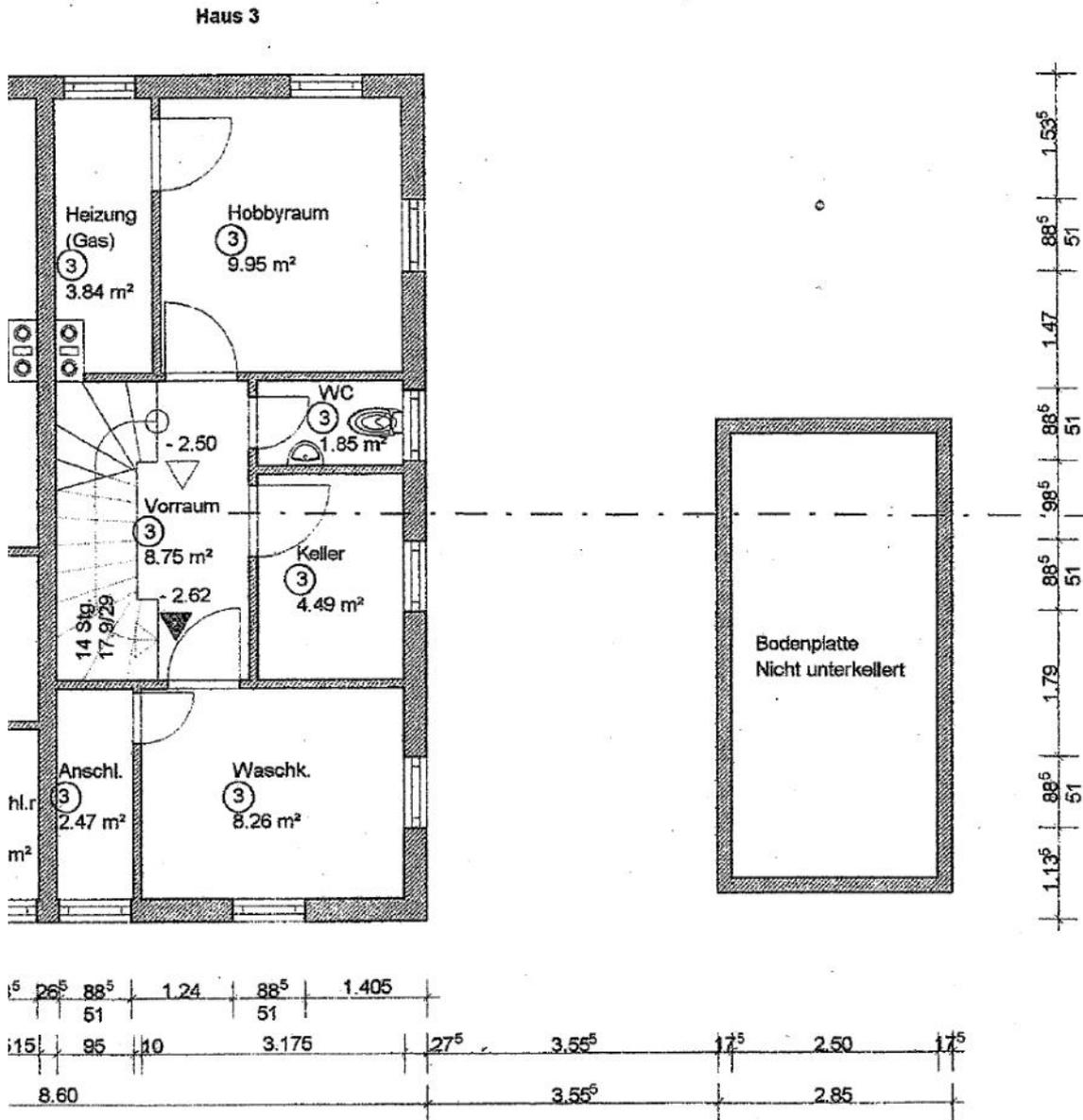
Lageplan (unmaßstäblich)



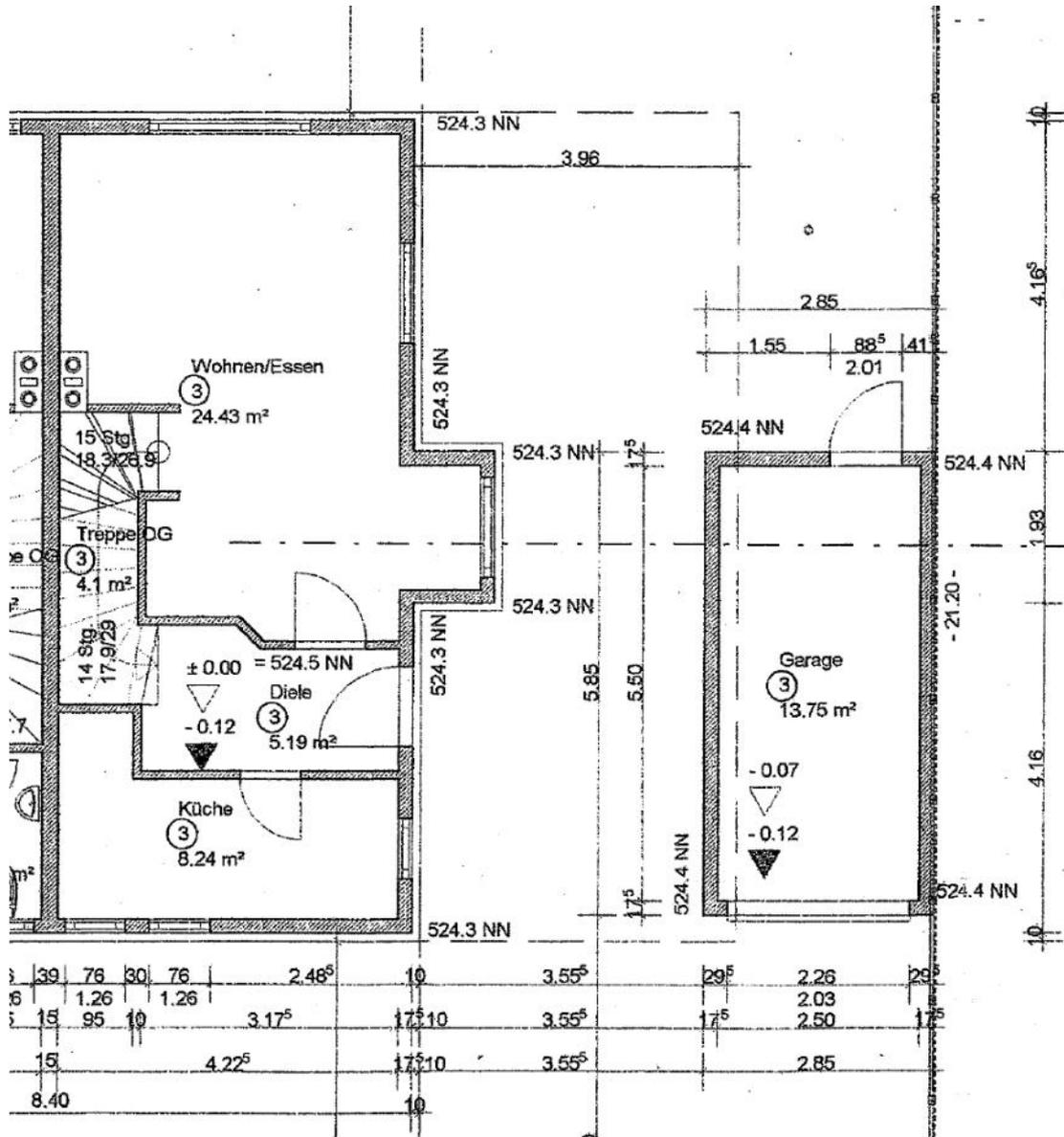
Ausschnitt Plan Teilungserklärung mit Sondernutzungsflächen (unmaßstäblich)



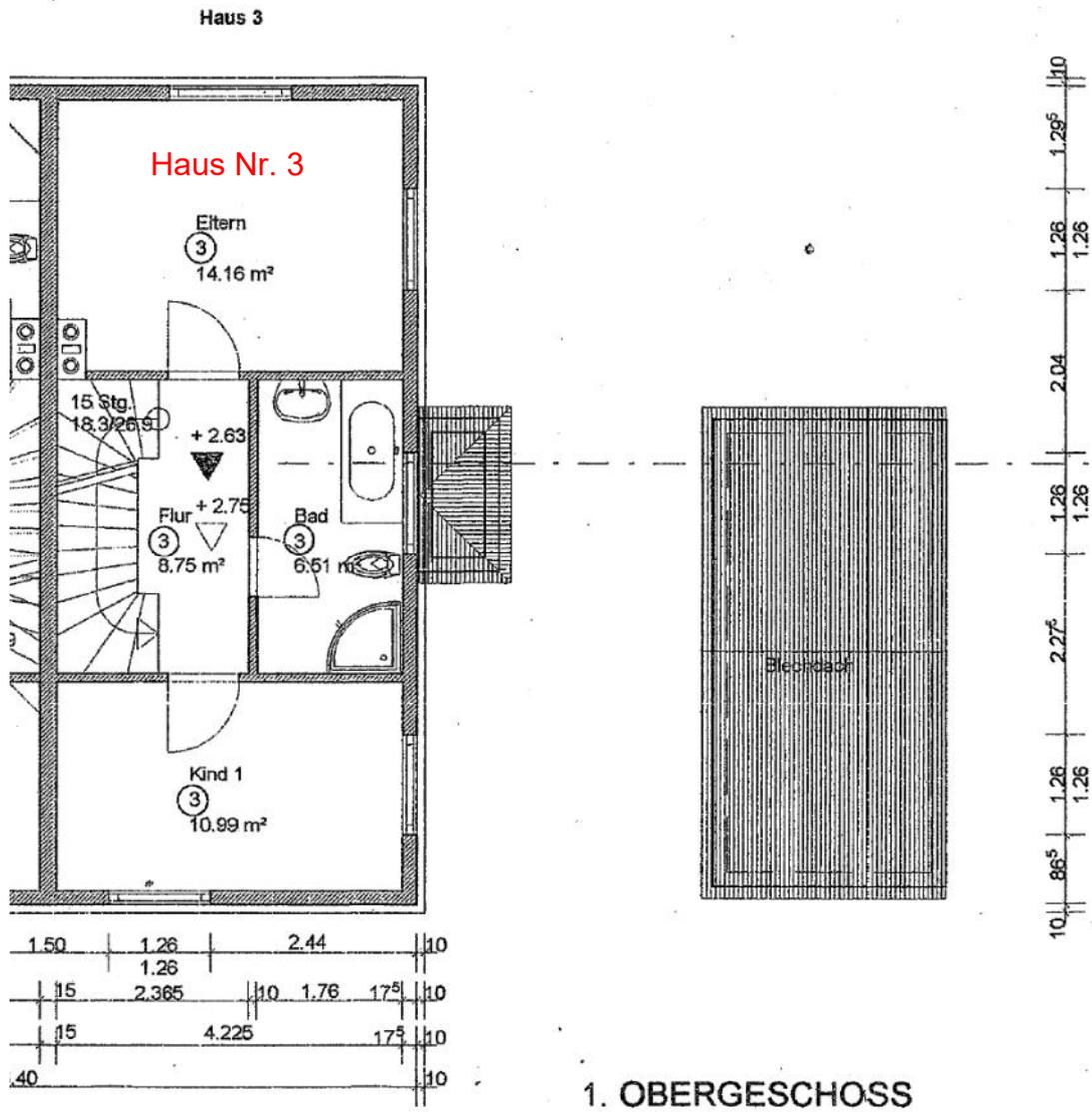
Grundrisse (unmaßstäblich)



Grundriss Keller (Ausschnitt Aufteilungsplan, Grundrisseinteilung vor Ort ggf. abweichend)

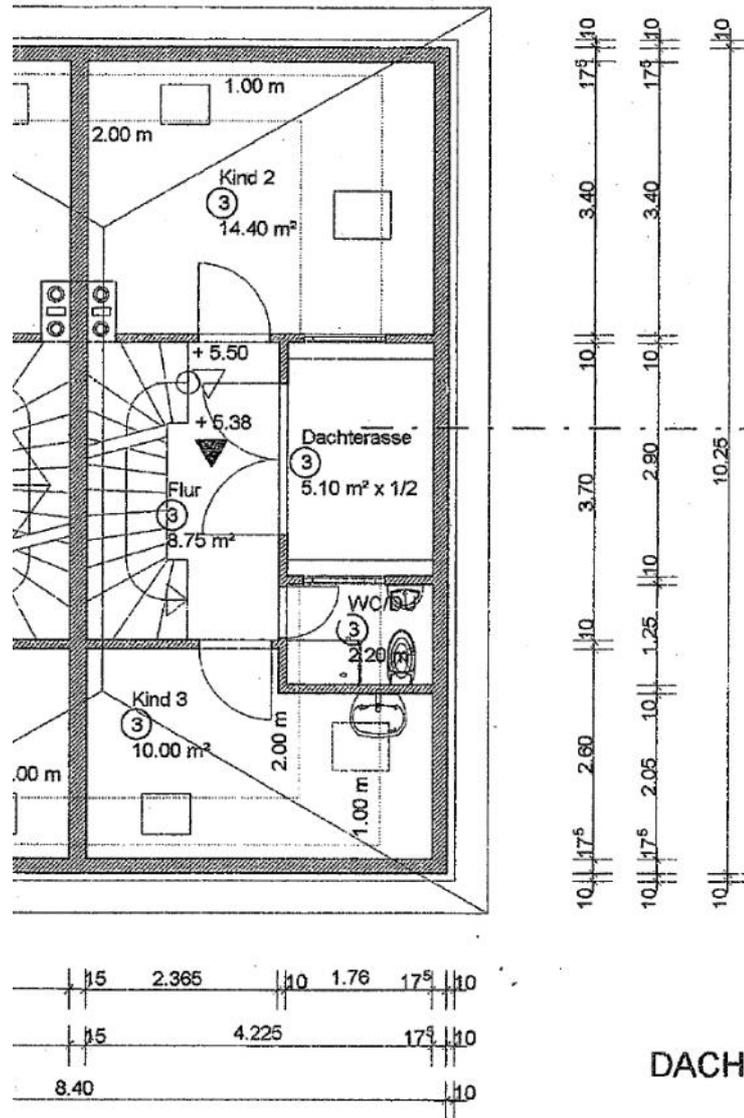


Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan, Grundrisseinteilung vor Ort ggf. abweichend)



Grundriss Obergeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan, Grundrisseinteilung vor Ort ggf. abweichend)

Haus Nr. 3



Grundriss Dachgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan, Grundrisseinteilung vor Ort ggf. abweichend)