

EXPOSEE über den Verkehrswert des Grundstücks Flurstück Nr. 9169/53
 Gemarkung Untersending, Breitbrunner Straße 7, 81379 München

Erstellt am 03.02.2025, 14.791 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 03.02.2025.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 07.06.2024
 Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
 Besichtigungsdatum: 22.08.2024;
 Wertermittlungsstichtag: 03.02.2025 (Qualitätsstichtag 22.08.2024)

2. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht München von Untersending, Blatt 30110
- Grundstücksgröße: 660 m²
- Eintragungen Abt. II: Zwangsversteigerungsvermerk: kein Werteeinfluss
- Bebauung: Doppelhaushälfte, E+1+D, unterkellert, Garage
- Baujahr ca. 1927, Wiederinstandsetzung 1948, Garage ca. 1973
- Wertrelevante Geschosßflächenzahl WGFZ_{realisiert}: 0,28
- Bruttogrundfläche (BGF): DHH: 320,80 m², Garage: 25,80 m²
- Bruttorauminhalt (BRI): 957,27 m³
- Wohnfläche: ca. 122,22 m²
- Nutzungsflächen (NUF) KG: ca. 38,00 m²

3. Ort:

81379 München, Stadtbezirk 7 „Sendling-Westpark“, Sozialstruktur gehoben;

4. Lage:

Südlicher Bereich des Stadtbezirks, Stadtbezirksteil „Am Waldfriedhof“, südlich A 95, südwestlich Luise-Kisselbach-Platz, Nähe Süpark bzw. Sendlinger Wald; S-Bahn-Station 2,1 km, U-Bahn-Station rd. 1,3 km, Mittlerer Ring rd. 600 m, Südpark rd. 180 m, Sendlinger Tor rd. 5,5 km;
 gute Infrastruktur, leichte Immissionen von A 95, ostorientiert, gute Wohnlage;

5. Planungsrecht:

Kein Bebauungsplan, FNP reines Wohngebiet, Baulinie und Baugrenze, Beurteilung nach umliegender Bebauung gem. § 30.3 i. V. m. § 34 BauGB, Stellplatzsatzung, Baumschutzverordnung, einschlägige Rechtsprechung zum Einfügen einer Doppelhausbebauung; Erweiterungspotential durch DG-Ausbau und Anbau Ost: realisierbare WGFZ ca. 0,43;

6. Nutzung:

Miet-/Pachtverhältnisse bestehen nach Angabe nicht;

7. Beschreibung:

Doppelhaushälfte, Formensprache baujahres-/objekttypisch, Walmdach, Gauben, Erschließung über Treppenhaus (EG als Hochparterre), Ebenen abgeschlossen: EG Flur, 2 Zimmer, Küche mit Balkon und Außentreppe in Garten, Dusche/WC, OG 3 Zimmer, Bad/WC, Nordbalkon, DG 1 ausgebautes Zimmer, WC, Rest Speicher, Dachspitz, KG HWR.-Raum, Waschkeller, Lager, Heizung; Fertiggarage, angebauter Geräteraum; Garten ostorientiert, ca. 37 m tief; Massivbauweise Mauerwerk, Nordfassade Wärmedämmung, Gründung/KG Stahlbeton/Beton, Holzdachstuhl, keine Wärmedämmung, Deckung Tonziegel Biberschwanz, Decken über KG „Leichtsteindecke“, sonst Holzbalken, Treppe ab EG Holz, Wände Tapeten, Keramik, Putz, Böden Parkett, Textil, Linoleum, Keramik, Innentüren furniert, U-Zargen Stahl, Fenster Kunststoff (2012) Wärmeschutzverglasung, Gas-Niedertemperaturheizung (1992), Elektro weitgehend baujahrestypisch, Bad OG Ausstattung 1950/60er, Dusche/WC EG modernisiert, bodengleiche Dusche, Kachelofen behördlich stillgelegt;

Zustand: äußerer Eindruck mäßig gepflegt, Bedarf an Schönheitsreparaturen und Instandsetzungen, Ausstattung tlw. baujahrestypisch, tlw. modernisiert (Dämmung Nordfassade, Erneuerung Fenster, Bad EG, tlw. Innenausbau, Heizung), insgesamt einfach bis durchschnittlich; energetischer Zustand unterdurchschnittlich;

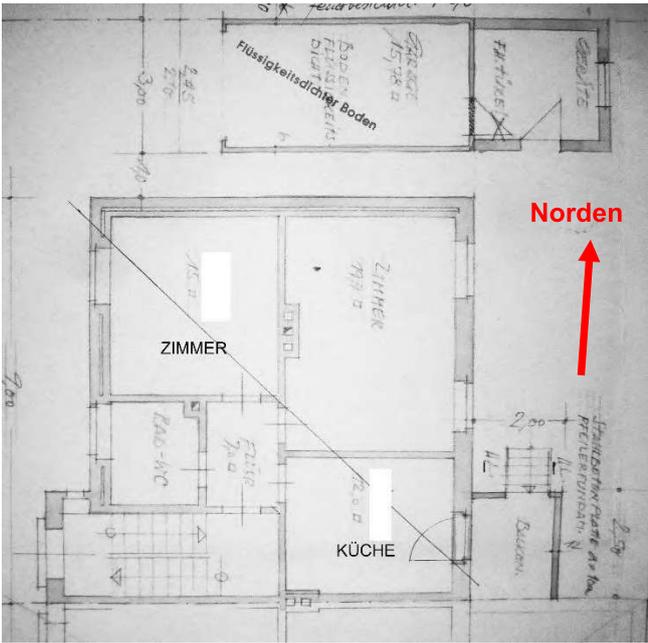
Objekt erfüllt zum Qualitätsstichtag nur einfache Wohnanforderungen; marktüblich durchgreifende Modernisierungen und Erweiterung angezeigt;

Örtlicher Bedarf an Eigenheimen hinreichend, Nachfrage seit Anfang 2022 wegen gestiegener Finanzierungszinsen reduziert, rückläufiges Preisniveau, längere Vermarktungszeiträume, seit Ende 2024 spürbar zunehmende Nachfrage; gute Vermarktungschancen;

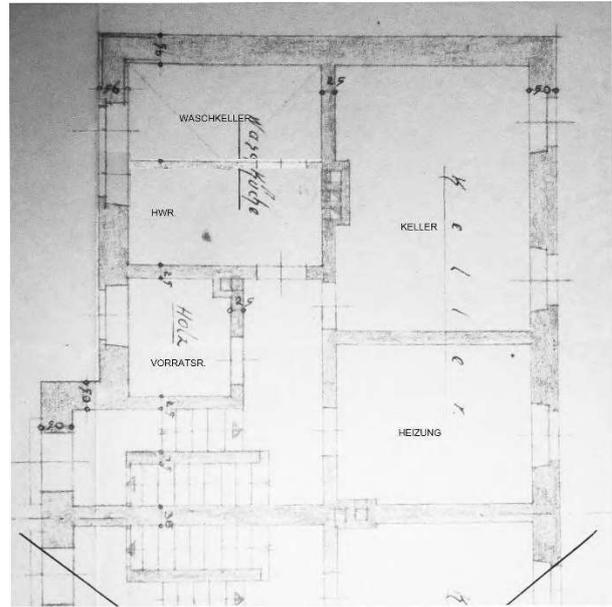
8. Verkehrswert (Marktwert): 1.150.000 €



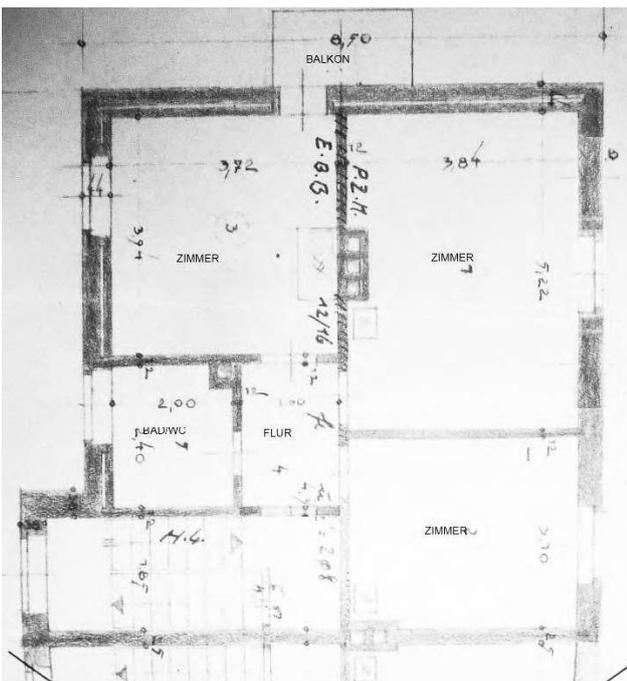
9. Anlagen



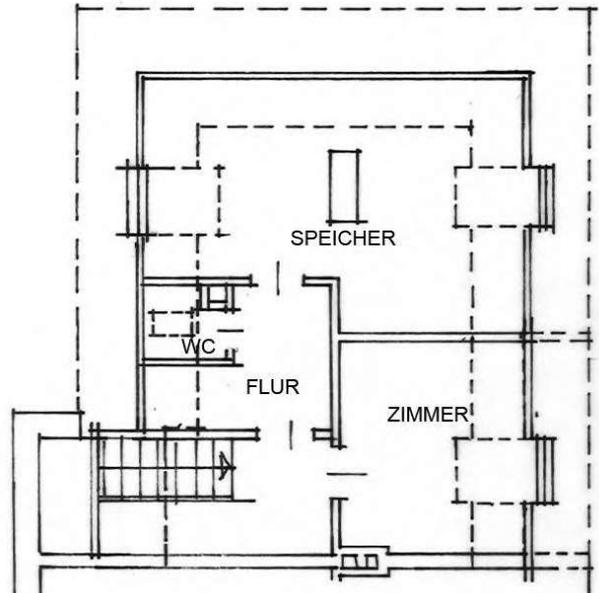
Grundriss Erdgeschoß



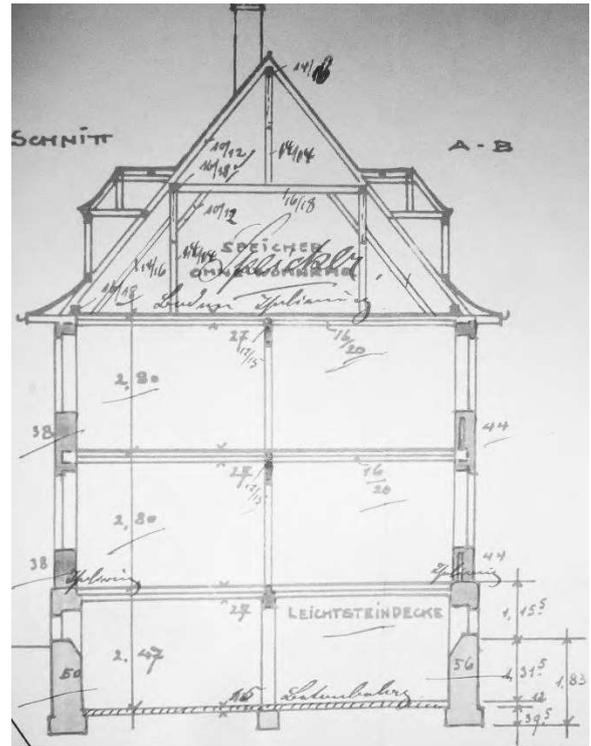
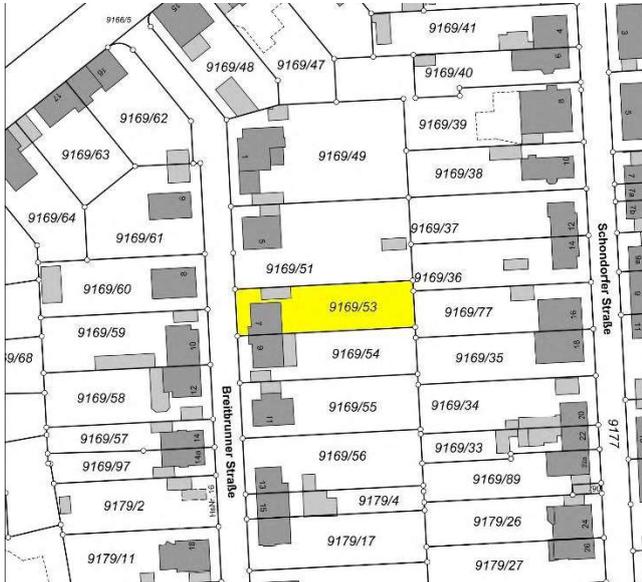
Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Obergeschoß



Grundriss-Skizze Dachgeschoß



Lageplan Kartengrundlage / Geobasisdaten:

Schnitt

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



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Osten



Zimmer DG



Dusche/WC EG



Terrasse/Balkon Ost von Norden



Dachspitz



Bad/WC OG



Treppe



Flur EG



Dusche/WC EG



Zimmer EG West



Zimmer EG Ost



Wohnzimmer EG



Waschküche KG

Prüfvermerk vom 03.02.2025, 10:23:22

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 03.02.2025, 10:22:34
 Absender: CHRISTOPH PETER GEUTHER
 Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.0cacb081-32b6-4144-b8e0-8160b1852e37.0c8b
 Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger: Amtsgericht München
 Aktenzeichen des Empfängers: 1514 K 154/24

Betreff der Nachricht:
 Text der Nachricht:
 Nachrichtenkennzeichen: by_jus_17385745519358d02a3da-56c7-4ac3-8e99-5665e4ea9cdc

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
AG_Versand.pdf	pdf	nein				
Datenblatt.pdf	pdf	ja	Christoph Geuther (120316544324989113249865 345394225846211)		03.02.2025, 10:19:53	✓ Gültigkeit ✓ Integrität
Exposee.pdf	pdf	ja	Christoph Geuther (120316544324989113249865 345394225846211)		03.02.2025, 10:20:21	✓ Gültigkeit ✓ Integrität
Gutachten.pdf	pdf	ja	Christoph Geuther (120316544324989113249865 345394225846211)		03.02.2025, 10:20:52	✓ Gültigkeit ✓ Integrität
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				