

EXPOSEE über den Verkehrswert des 0,461/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstück Nr. 404/60, Gemarkung Milbertshofen, verbunden mit dem Sondereigentum an Garage Nr. G 34, Nadistraße 137, 80809 München

Erstellt am 03.04.2024, 9.565 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 03.04.2024.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 09.10.2023
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 08.12.2023 (= Qualitätsstichtag); ein Betreten des Stellplatzes war nicht möglich;

2. Wertermittlungsstichtag: 03.04.2024

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht München von Milbertshofen, Blatt 8829
- Gemarkung Milbertshofen, FlSt. Nr. 404/60, Grundstücksgröße: 8.146 m², Geländeoberfläche nach Süden leicht abfallend
- Eintragungen Abt. II: Vormerkungen zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung von Reallasten und Dienstbarkeiten, Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteinfluss
- Teilungserklärung: Garage Nr. G 34 in der Ebene 01 mit 13,75 m² Fläche
- Bebauung: 5 tlw. aneinander gebaute Mehrfamilienhäuser (E+3), zweistöckige Tiefgarage, 68 Wohnungen, 87 TG-Stellplätze
- Baujahr: 1972
- Hausverwaltung: Hausgeld monatlich: 11,93 €, Stand Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023: 456.355,75 €, anteilig 210,38 €;

4. Planungsrecht:

Bebauungsplan, allgemeines Wohngebiet (WA), Baugrenzen, GFZ max. 0,92; Tiefgarage, Baumschutzverordnung, Stellplatzsatzung, Ensembleschutz und Baudenkmal

5. Ort:

80809 München, Landeshauptstadt, 1,5 Mio. Einwohner, Stadtbezirk 11 „Milbertshofen-Am Hart“, Einwohner Stadtbezirk: ca. 75.100, Anbindung über U-Bahn, Sozialstruktur gemischt;

6. Lage:

Stadtbezirksteil Milbertshofen, hier Olympiadorf, zur U-Bahn „Olympiazentrum“ rd. 740 m, Mittlerer Ring rd. 1,1 km, Stadtzentrum rd. 6,7 km;
ruhige Lage, gute Infrastruktur, gute Anbindung; insgesamt durchschnittliche Wohnlage;

7. Nutzung:

Ob ein Mietverhältnis besteht, konnte nicht recherchiert werden;

8. Beschreibung Wohnungseigentum:

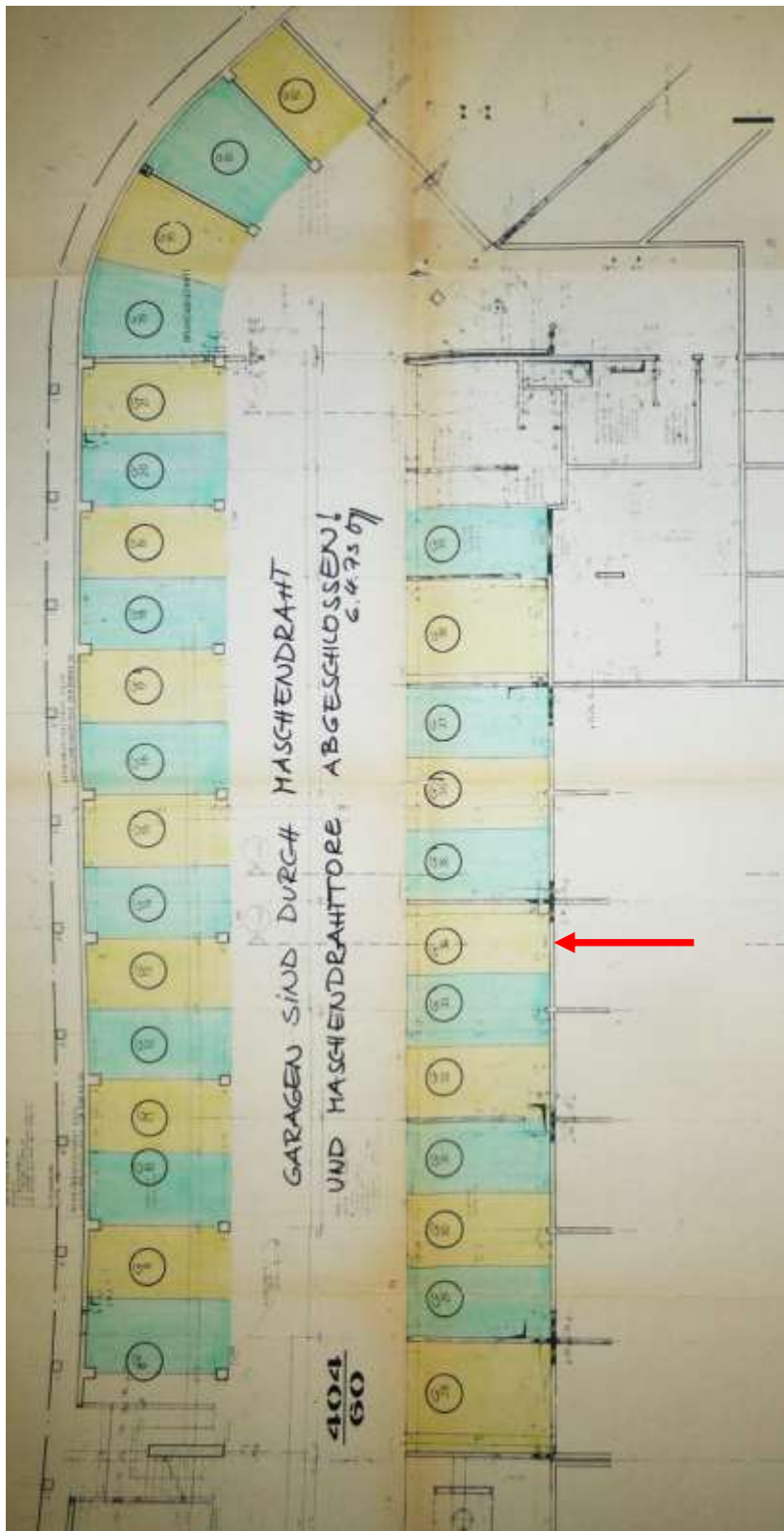
Einzelstellplatz in unterer TG-Ebene 01, seitlich Abtrennung durch Metallgitter, Verschluss über Gittertor;
Objekt erfüllt marktübliche Nutzungsanforderungen;

Baubeschreibung: Stahlbeton-Massivbauweise, Überdeckung stellt Zuwegungen zum Wohngebäude dar, fußläufig erschlossen über Treppenhäuser, Boden Betonestrich, Abtrennungen Metallgitter und -Tor;

Zustand: wertrelevante Mängel oder Schäden sind nicht bekannt, baujahrestypische Ausstattung, baujahrestypisch erhöhter Instandhaltungsbedarf, Gemeinschaftseigentum gepflegt;

9. Verkehrswert (Marktwert): **30.000 €**

10. Anlagen



Grundriss TG-Ebene 01, Garage G 34 markiert



Flurkarten-Auszug Kartengrundlage / Geobasisdaten:

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



Garage Nr. G 34



Fahrspur Ebene 01



Wohnhaus Nadistraße 137 von Südwesten



Wohnhaus Nadistraße 137 von Nordosten