

EXPOSEE über den Verkehrswert des Grundstücks Flurstück Nr. 114/65, des 1/122-Anteils an Grundstück Flurstück Nr. 114/44 (Benutzungsrecht TG-Stellplatz Nr. 52), des 1/300-Anteils am 2/28 Miteigentumsanteil an Grundstück Flurstück Nr. 113 sowie des jeweils 1/300-Anteils an 58 Gemeinschaftsgrundstücken, Gemarkung Kirchheim, Westendstraße 4, 85551 Kirchheim b. München

Erstellt am 13.03.2025, 18.037 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 13.03.2025.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 05.08.2024
 Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
 Besichtigungsdatum: 19.09.2024, 17.10.2024; eine Innenbesichtigung war jeweils nicht möglich;

2. Wertermittlungstichtag: 13.03.2025 (Qualitätsstichtag 17.10.2024)

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht München von Kirchheim, Blatt 1254, 4345, 4344
- Grundstücksgröße: Wohnhaus: 155 m², zzgl. Miteigentumsanteile an Tiefgaragengrundstück sowie diversen Grün-, Gehwegflächen und Müllsammelstellen
- Wertrelevante Eintragungen Abt. II: Gartenbenutzungsrechte: Wertminderung -341 € bzw. -177 €;
- Bebauung: Reihennittelhaus, E+1+D, unterkellert
- Baujahr ca. 1975
- Wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ: 1,13
- Bruttogrundfläche (BGF): 249,92 m²
- Wohnfläche (WoFIV 2004): 135,08 m²
- Nutzungsflächen (NUF) KG: 49,21 m²

4. Ort:

85551 Kirchheim-Heimstetten, Gemeinde, Landkreis München, 13.750 Einwohner, Einzugsbereich LH München, Anbindung über S-Bahn, A 94/A 99, Sozialstruktur leicht gehoben;

5. Lage:

Ortsteil Kirchheim, südwestlich Ortszentrum, südlich Münchner Straße, nördlich St. 2082, ins Zentrum rd. 500 m, zum S-Bahn-Anschluss rd. 2,6 km, A 99 rd. 1,5 km; gute Infrastruktur, weitgehend ruhige Lage, gute Wohnlage, Hauptorientierung Süden

6. Planungsrecht:

Bebauungsplan, allgemeines Wohngebiet (WA), 2 Vollgeschosse + Dachgeschoß als Nicht-Vollgeschosß, Geschosßflächenfestsetzung für Hauszeile, Baugrenzen in etwa wie Bestand, kein wertrelevantes Erweiterungspotential;

7. Nutzung:

Ob ein Mietverhältnis besteht, konnte nicht recherchiert werden;

8. Beschreibung:

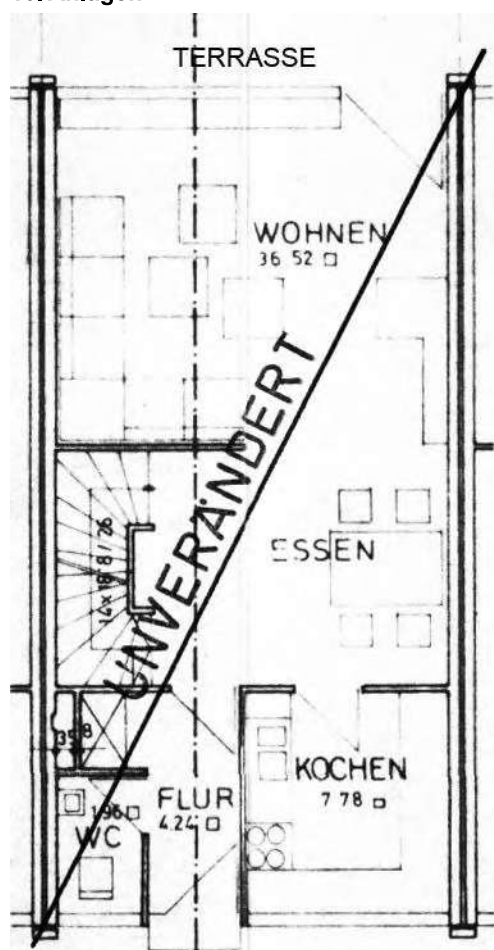
Baujahrestypisches Reihennittelhaus, Formensprache baujahres-/regionaltypisch, asymmetrisches Satteldach; EG Flur, Garderobe, Gäste-WC, innenliegender Essplatz mit offener Treppe und Raumverbund zum südorientierten Wohnzimmer, Südtterasse überdacht, Küche vom Essplatz aus erschlossen, OG 3 Zimmer, Bad/WC, DG Studio mit Dachschräge und Dachflächenfenster, Speicherraum, Keller 2 Kellerräume, Wasch-/Trockenraum vermutlich mit Heizung, Tiefgarage EG/KG, Einzelstellplatz Nr. 52 in KG, ca. 70 m vom Wohnhaus entfernt; Massivbauweise Stahlbeton, verputzt, Gründung/KG Beton, Holzdachstuhl, Deckung Betondachsteine, Decken Stahlbeton, Fenster Kunststoff (erneuert) Wärmeschutzverglasung, Anbau-Rollläden Kunststoff, Gas-Zentralheizung (Baujahr 2003), des Weiteren mangels Innenbesichtigung nicht bekannt; Zustand: mangels Innenbesichtigung wird ein mängelfreier Zustand sowie eine mit baujahresähnlichen Objekten vergleichbare Ausstattung unterstellt, somit tlw. modernisiert; energetischer Zustand baujahrestypisch unterdurchschnittlich; Objekt erfüllt durchschnittliche Wohnanforderungen;

9. Verkehrswert gesamt:

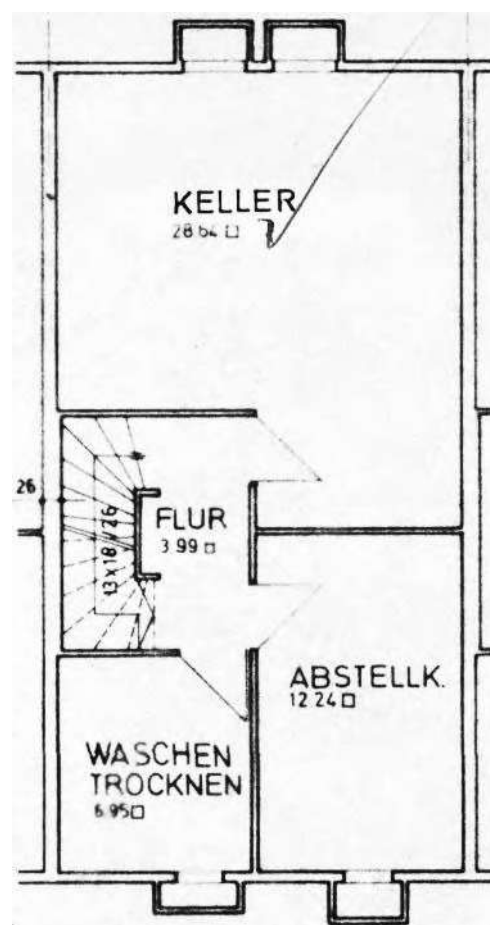
780.000 €



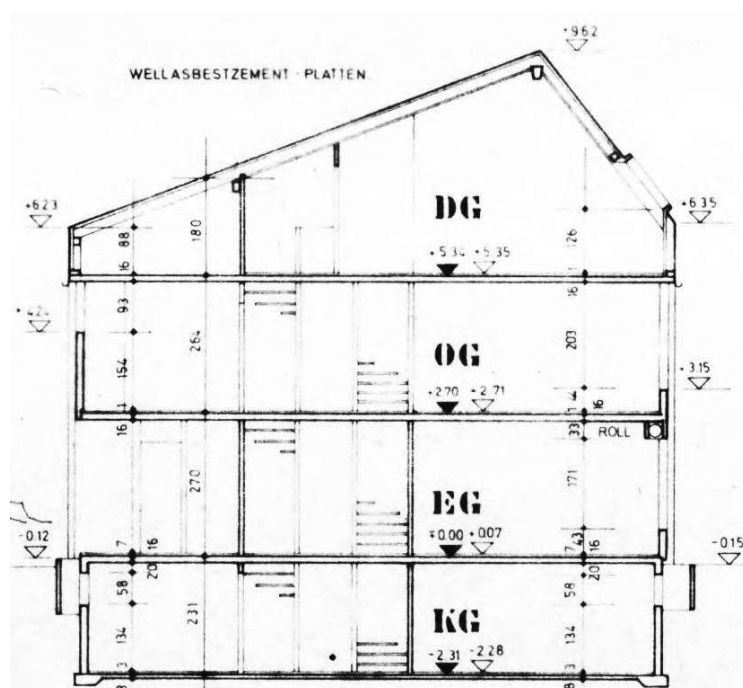
10. Anlagen



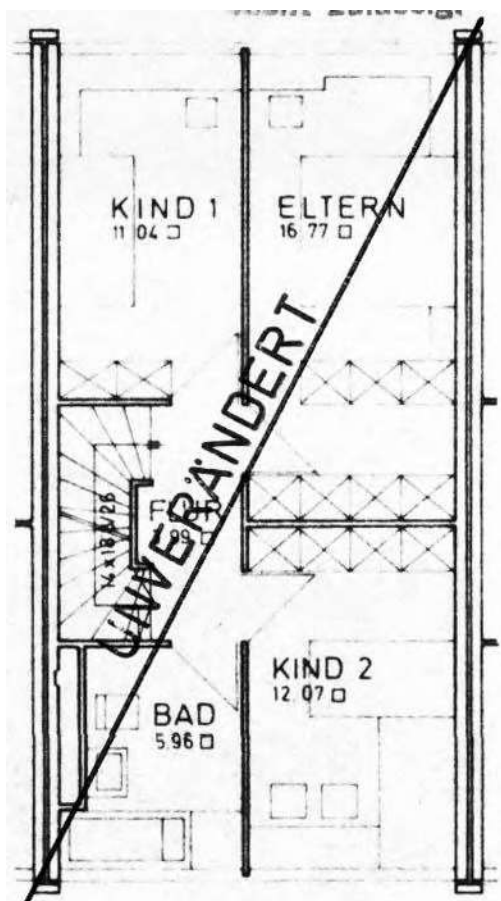
Grundriss Erdgeschoß



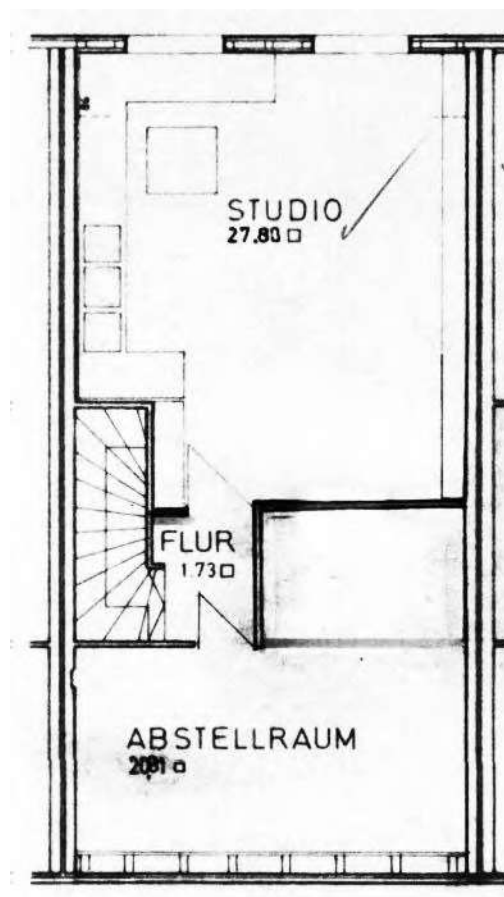
Grundriss Kellergeschoß



Schnitt



Grundriss Obergeschoß



Grundriss Dachgeschoß

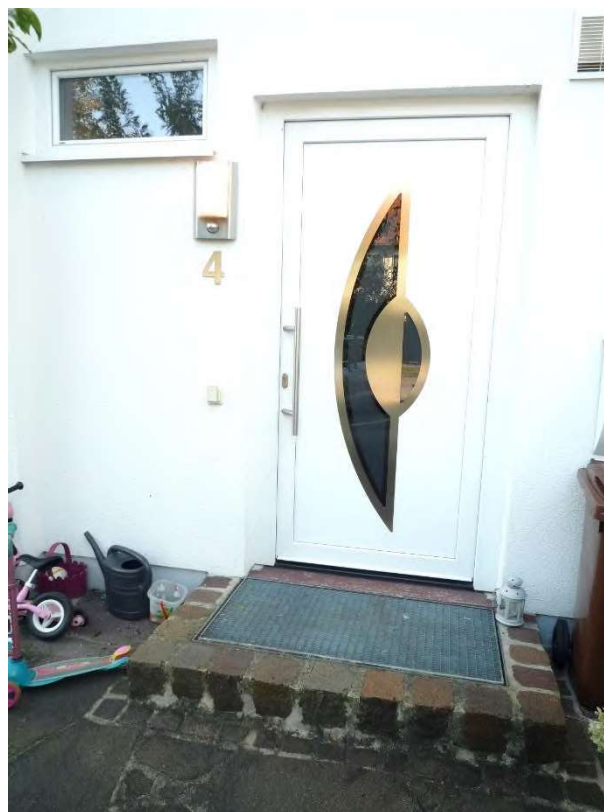


Ansicht von Süden





Ansicht von Norden



Hauseingang



Ansicht von Norden



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



typische Grünfläche



Goldachweg, Blickrichtung Osten



Garagenhof, Müllsammelstelle



Fist. Nr. 114/44 TG-Zugang



Fist. Nr. 114/44



Hartplatz südlich Tiefgarage



Tiefgarage von Nordosten



Tiefgarage KG



Tiefgarage Ein-/Ausfahrt KG

Prüfvermerk vom 14.03.2025, 09:10:17

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:14.03.2025, 09:09:31

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 210/24

Betreff der Nachricht:

Text der Nachricht:

Nachrichtenkennzeichen:by_jus_1741939765747ba701a05-a841-406b-a699-f30dcceceefc

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 (120316544324989113249865345394225846211)		14.03.2025, 09:02:26	✓ Gültigkeit ✓ Integrität
Exposee.pdf	pdf	ja	Christoph Geuther (120316544324989113249865345394225846211)		14.03.2025, 09:03:08	✓ Gültigkeit ✓ Integrität
Gutachten.pdf	pdf	ja	Christoph Geuther (120316544324989113249865345394225846211)		14.03.2025, 09:03:48	✓ Gültigkeit ✓ Integrität
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				