

Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aktenzeichen: 1514 K 233/23

Gutachtennummer: GA240192
Ausgefertigt am: 18. Dezember 2024



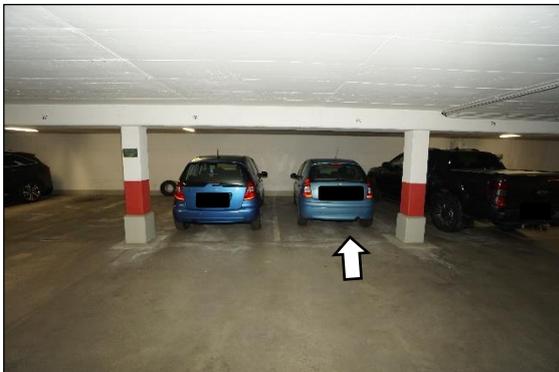
Wohnungseigentum

Martin-Luther-Straße 24, 81539 München

Gemarkung: Sektion 7 Flurstück: 13470/6

64/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung nebst Kellerabteil Nr. C/15.

Verkehrswert: € 466.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)



Teileigentum

Martin-Luther-Straße 24, 81539 München

Gemarkung: Sektion 7 Flurstück: 13470/6

1/114 Anteil an 475/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. D/9.

Verkehrswert: € 17.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungstichtag

1. März 2024

Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

Grundstücksangaben

| Lfd. Nr. der Grundstücke | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
|--------------------------|-----------|---|----------------------|
| 1 | 13470/6 | Martin-Luther-Str. 22, 24, 26, Wirtstr. 1b, Bergstr. 11, 11a, 11b, 3 Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftshaus, Geschäfts- und Ladenbauten, Hofraum | 8.382 m ² |

Objektbeschreibung

Die hier zu bewertenden Einheiten befinden sich in einer um 1969 fertiggestellten Wohnanlage, bestehend aus drei Wohnhäusern, einem Wohnhochhaus, einem Bürogebäude, drei Ladenbauten und einer Tiefgarage. Die Wohngebäude bestehen aus 4 bis 11 geschossigen Häusergruppen mit insgesamt vier Hauseingängen und 112 Wohnungen. Die Ladenbauten an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind eingeschossig und bilden eine Barriere zur Wohnbebauung. Das sechsgeschossige Bürogebäude umfasst acht Gewerbeeinheiten.

(1) Wohnung Nr. C/15:

Wohneinheit im 1. Obergeschoss des Hauses Martin-Luther-Straße 24 (Wohnhochhaus, Haus C), gemäß vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus drei Zimmern mit Küche, Diele, Flur, Kammer, Bad, WC und Loggia. Zur Wohnung gehört das mit Nr. C/15 bezeichnete Kellerabteil. Das Wohnhochhaus wurde in elfgeschossiger Bauweise, unterkellert, mit einem Terrassengeschoss errichtet.

(2) Tiefgarage D/9:

Gegenstand der Bewertung ist 1/114 Anteil an der Tiefgarage Nr. D/9. Es besteht das Recht zur ausschließlichen Nutzung des Tiefgarageneinzelstellplatzes Nr. 69.

Wohn-/ Nutzfläche

rd. 86,2 m² Wohnfläche
rd. 2,7 m² Fläche Zubehörraum (Kellerabteil)

Besichtigung

Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden.

Lage

Das Bewertungsobjekt liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteilbezirks Obergiesing im Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten, etwa 2,5 Kilometer südlich vom Stadtzentrum entfernt. Das Isarufer auf Höhe der Brudermühlbrücke liegt etwa 1,5 Kilometer entfernt.

Die umliegende Bebauung zeigt teils eine offene Bauweise mit Geschosswohnungsbauten und eine geschlossene Blockrandbebauung mit vereinzelt Ladengeschäften im Erdgeschoss. Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Bildungseinrichtungen ist, wie auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, als gut zu bezeichnen. Zur Naherholung dienen das nah gelegene Isarufer und der Perlacher Forst. Die Wohnlage wird geprägt durch die starkbefahrene Martin-Luther-Straße/Tegernseer Landstraße mit zusätzlichen Straßenbahnverkehr. In Anbetracht der räumlichen Nähe zum städtischen Grünwalder Stadion ist während der Spielzeiten mit einer signifikant höheren Konzentration an Menschen sowie einer entsprechenden Immissionsbelastung zu rechnen.

| | |
|-------------------------|---|
| Bauart | Das Gebäude wurde in Schottenbauweise aus Stahlbeton und Mauerwerk errichtet. Das Flachdach ist als Warmdach mit innenliegender Entwässerung und Kiespressdacheindeckung mit Isolierung ausgeführt. Die Decken wurden in Stahlbeton ausgeführt. |
| Ausstattung | <ul style="list-style-type: none">· Weiße Fenster- und Fenstertürelemente aus Kunststoff, Außenrollläden sind nicht vorhanden;· Mosaikparkett- und Fliesenböden;· Raufasertapete weiß oder getönt gestrichen, teilweise Holzbekleidung (Wand- und Deckengestaltung),· Glatte Türblätter in Weiß mit Holzzarge;· Wohnungsunterverteiler (Sicherungskasten) ausgestattet mit drei Leitungsschutzschaltern, ohne Fehlerstromschutzschalter;· Bad mit Dusche, Waschbecken und Stand-Bidet, Wandflächen türhoch gefliest (Ornamentfliesen, im Duschbereich weiße Wandfliesen);· WC mit Stand-WC nebst Aufputzspülkasten, Handwaschbecken, Wandflächen ca. 1,6 m hoch gefliest (Ornamentfliesen); |
| Bauzustand | Die Sanitärausstattung im Bad, die Elektroinstallation, die Innentüren und Heizkörper sowie die Fliesenbeläge im Bad befinden sich nach Angaben der Verfahrensbeteiligten noch im ursprünglichen Zustand des Baujahres. Insgesamt zeigt die Wohnung einen durchschnittlichen, aber leicht veralteten Ausstattungsstandard auf. Lediglich in der Küche wurde der Bodenbelag vor vielen Jahren erneuert sowie die Badewanne gegen eine Dusche ausgetauscht. |
| Nutzer / Mietverhältnis | Die Wohnung Nr. C/15 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 69 waren zum Wertermittlungszeitpunkt vermietet. Das Mietverhältnis begann am 15.01.2006 und wurde auf unbestimmte geschlossen. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt nach Angaben der Verfahrensbeteiligten seit dem 01.11.2022 810,00 EUR (9,40 €/m ² Wfl.). Dies entspricht einer jährlichen Gesamtmiete von 11.640,00 EUR. |
| Hausgeld | <p><u>Wohnung Nr. C/15:</u> Gemäß Einzelwirtschaftsplan 2023 beläuft sich die Jahreswohnlast auf 7.864,85 EUR sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 656,00 EUR. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 1.478,27 EUR zzgl. Heizkosten in Höhe von 4.010,68 EUR.</p> <p><u>Tiefgaragenstellplatz Nr. 69:</u> Gemäß Einzelwirtschaftsplan 2023 beläuft sich die Jahreswohnlast auf 243,01 EUR sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 21,00 EUR. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 88,32 EUR.</p> |

Sonstiges / Grundbuch

Die unter den lfd. Nummern 1 bis 8 (Blatt 16335) bzw. 1 bis 35 (Blatt 59690) eingetragenen Rechte und Beschränkungen wurden bei allen Einheiten in der Wohnanlage gleichlautend eingetragen. Hierbei handelt es sich um Brauereierrichtungsverbote, ein Verbot zur Errichtung einer Tankstelle, ein Anbaurecht (Flst. 13444), ein Recht zur Errichtung und Belassung einer Reglerschrankanlage und einer Netztrafostation, Baubeschränkungen und Abstandsflächenregelungen, Stromleitungskabelrecht, Geh- und Fahrrechte, Heizwärme- und Warmwasserlieferungsverpflichtung sowie Benutzungsrechte. Sie stellen keine außergewöhnliche Belastung für die zu bewertenden Objekte dar. Ein Werteeinfluss konnte nicht festgestellt werden. Somit haben diese Rechte auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

(1) Wohnung Nr. C/15 Blatt 16335

Lfd. Nr. 9:

Befristeter Nießbrauch für ..., geb. am ..., für ..., geb. am ..., für ..., geb. am ..., alle in ..., als Berechtigte zu je 1/3; gemäß Bewilligung vom 14.12.1973 -URNr. 2199;

- *Die Dauer des eingeräumten Nießbrauchs ist auf sieben Jahre befristet, sodass eine Berücksichtigung in der Wertermittlung nicht mehr erforderlich ist.*

Bilddokumentation





Grundriss 1. Obergeschoss¹ – Wohnung Nr. C/15



¹ Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 11.12.1969