

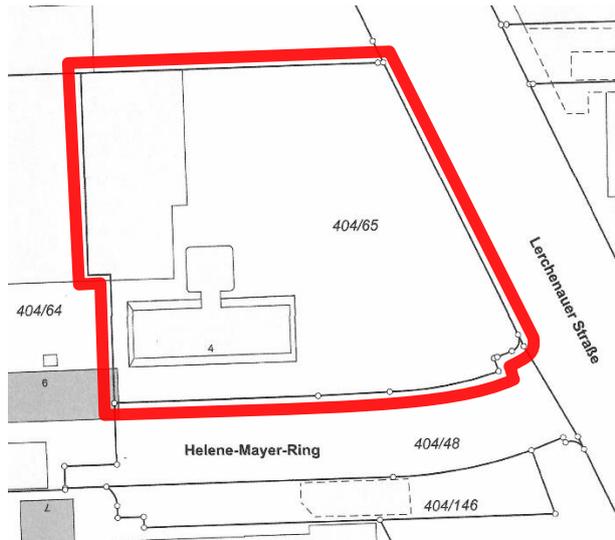
## Exposé

### für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren

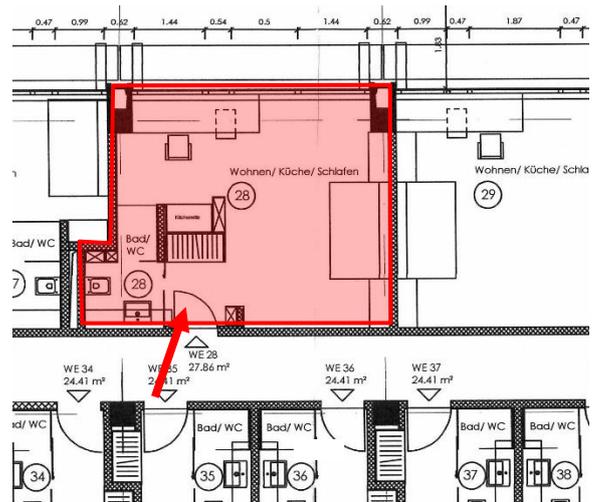
Az.: 1514 K 303/24

Objekte:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Sondereigentum an einer Wohnung mit Abstellraum</li><li>2. Miteigentumsanteil an Räumlichkeiten (Fitnessstudio, Waschsalon)</li></ol>
<b>Hinweis:</b>	<b>Die Sondereigentume konnten nicht von innen besichtigt werden.</b>
Objektadresse:	Helene-Mayer-Ring 4, 80809 München
Wertermittlungsstichtag:	07.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Grundbuch:	Grundbuch des Amtsgerichts München von Milbertshofen, <ol style="list-style-type: none"><li>1. Blatt 24836 lfd. Nr. 1</li><li>2. Blatt 24836 lfd. Nr. 2</li></ol>
Katasterangaben:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 27,17/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Milbertshofen, FINr. 404/65, Helene-Mayer-Ring 4 Gebäude- und Freifläche zu 7.440 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichnet</li><li>2. 4.231,98/57.600.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Milbertshofen, FINr. 404/65, Helene-Mayer-Ring 4 Gebäude- und Freifläche zu 7.440 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 325</li></ol>
grundbuchlich gesicherte Belastungen: (Abtlg. II)	dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 21.08.2024 vor; hiernach stehen in Abteilung II des Grundbuchs von Milbertshofen, Blatt 24836 zwei Eintragungen, die bei großen Wohnanlagen nicht unüblich sind und keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben
Lage:	nördlich des mittleren Rings im ehemaligen Olympiadorf gelegen; die Entfernung zum Stadtzentrum von München beträgt ca. 1 -1,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte usw. im Olympiadorf vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bus- und U-Bahnhaltestelle) in fußläufiger Entfernung; insgesamt durchschnittliche Wohnlage (nach Mietspiegel)
Immissionen:	Verkehrsgeräusche von den umliegenden Verkehrsstraßen
Gebäudeart:	320 Parteien-Mehrfamilienhaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; 19-geschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss mit Dachterrasse; das Gebäude besitzt keinen Keller; Flachdach
Baujahr:	das 88 Meter hohe Gebäude wurde 1970-1972 zu den Münchener Olympischen Spielen als Dorf-Verwaltungsgebäude errichtet
Modernisierungen:	2010/2011 wurde das Gesamtgebäude vollständig entkernt und hochwertig saniert
Bauweise:	das Gebäude hat einen außen liegenden Kern mit Aufzugschächten und Fluchttreppenhaus aus Ortbeton, an dem die Etagen in Fertigteilbauweise angehängt wurden; eine 2,50 Meter breite Zunge verbindet diesen Kern mit den Geschossflächen aus Skelettbauweise

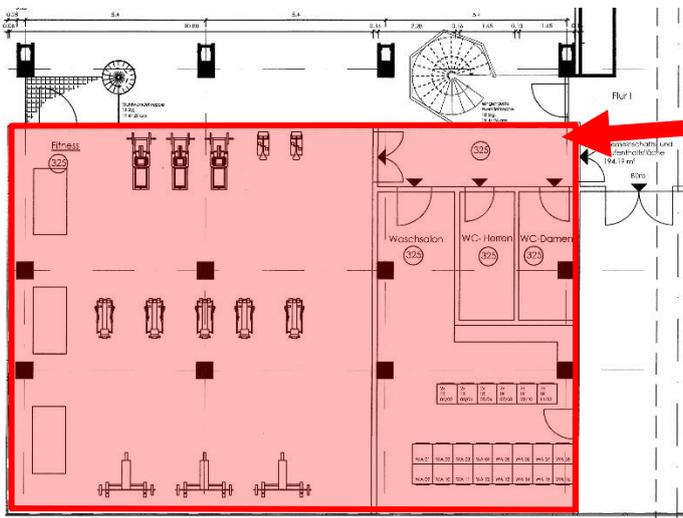
Lage der Sondereigentums im Gebäude:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. das Sondereigentum der Wohnung Nr. 28 befindet sich im Haus Helene-Mayer-Ring-4, 80809 München und liegt im 4. Obergeschoss</li><li>2. das Sondereigentum der Räumlichkeiten Nr. 325 (Fitnessstudio/Waschsaal) befindet sich im Zwischengeschoss auf der Gebäude-Westseite</li></ol>
Ausstattung:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung; mit außenliegender, elektrisch betriebener Verschattung aus Aluminiumlamellen; bessere Schlösser und Beschläge
Besonderheiten:	Die Sondereigentume konnten nicht von innen besichtigt werden. Es lagen Baubeschreibung der Sanierungen von 2010/2011 vor, die als Grundlage der Gebäudebeschreibung gedient haben
Sondernutzungsrechte:	zu den hier zu bewertenden Sondereigentumen gehören keine Sondernutzungsrechte
Bauzustand:	insgesamt guter Allgemeinzustand
Wohnfläche:	die Wohnung hat laut Plan eine Wohnfläche von 27,86 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	der Abstellraum befindet sich im Zwischengeschoss und hat eine Nutzfläche von ca. 1,5 m <sup>2</sup>
Bauschäden/Baumängel:	keine wertrelevanten Schäden oder Mängel bekannt
Zustand Sondereigentum:	keine Aussage möglich
Nutzungssituation:	das Sondereigentum Wohnung Nr. 28 ist vermietet
Wohngeld:	388,41 €/Monat
Verkehrswerte:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Der <b>miet- und lastenfreie</b> Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag <b>07.02.2025</b> abgeleitet zu rd. <b><u>160.000,00 €</u></b></li><li>2. Der <b>miet- und lastenfreie</b> Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag <b>07.02.2025</b> abgeleitet zu rd. <b><u>100,00 €</u></b></li></ol>
Energieausweis:	es liegt ein Energieausweis vom 04.05.2024 auf der Grundlage des Energieverbrauchs vor; danach beträgt der Endenergiebedarf für das Gebäude 106,6 kWh/(m <sup>2</sup> ×a), der Primärenergiebedarf 10,7 kWh/(m <sup>2</sup> ×a); der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten
Hinweis:	Für vorstehende Angaben wird keine Haftung übernommen.
Anlagen:	Katasterkarte, Grundrissplan, Fotos



Auszug aus der Katasterkarte



Grundriss Wohnung Nr. 28



Grundriss Räumlichkeiten Nr. 325



Bewertungsobjekt von Norden



Eingang Helene-Mayer-Ring 4



Fitnessstudio