

Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aktenzeichen: 1517 K 7/24

Gutachtennummer: GA240209



Wohnungseigentum

Weilheimer Straße 1, 81373 München

Gemarkung: Sektion 5; Flurstück: 9037/13, 9037/14

30,70/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung.

Verkehrswert: € 212.000,00

(miet- und lastenfreien Zustand)



Teileigentum

Weilheimer Straße 1, 81373 München

Gemarkung: Sektion 5; Flurstück: 9037/13, 9037/14

1/16 Anteil an 95,00/1.000 Miteigentumsanteil ver-
bunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage
Nr. 25. Es besteht das alleinige Benutzungsrecht am
Stellplatz Nr. 25.3.

Verkehrswert: € 26.000,00

(miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungsstichtag

8. Oktober 2024

Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag

Grundstücksangaben

(1) Wohnung Nr. 8

Blatt 12108

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	9037/14	Weilheimer Straße 1, (tlw. auf Flst. 9037/14), Hof- raum, Garten	898 m ²
	9037/13	Weilheimer Straße 1, (tlw. auf Flst. 9037/13), Hof- raum, Garten	

(2) Tiefgarage Nr. 25 Blatt 12125

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	9037/13	Weilheimer Straße 1, Gebäude- und Freifläche	460 m ²
	9037/14	Weilheimer Straße 1, Gebäude- und Freifläche	438 m ²

Objektbeschreibung

Die hier zu bewertende Einheit befindet sich in einem im Jahr 1969 fertiggestellten Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 16 Stellplätzen. Das Gebäude wurde in offener Bauweise, viergeschossig, unterkellert mit Satteldach errichtet.

(1) Wohnung Nr. 8:

Wohneinheit im 1. Obergeschoss, gemäß vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus einem Zimmer mit Küche, Flur, Bad und Balkon. Zur Wohnung gehört das mit Nr. K8 bezeichnete Kellerabteil.

(2) Tiefgarage Nr. 25:

Gegenstand der Bewertung ist 1/16 Anteil an der Tiefgarage Nr. 25. Es besteht das Recht zur ausschließlichen Nutzung des Tiefgarageneinzelstellplatzes Nr. 25.3.

Wohn-/ Nutzfläche

rd. 34,2 m² Wohnfläche
rd. 2,0 m² Zubehörraum (Kellerabteil)

Besichtigung

Die Bewertungsobjekte konnten vollständig besichtigt werden.

Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Am Waldfriedhof im Stadtbezirk Sendling – Westpark, etwa 5 Kilometer südwestlich vom Stadtzentrum entfernt. Entlang der Garmischer Straße sind Ladengeschäfte im Erdgeschoss angesiedelt. Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Schulen ist als gut zu bezeichnen. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen und schnelle Erholung bieten mehrere Grünflächen in der näheren Umgebung (z. B. Westpark und Südpark).

Bauart

Das Gebäude wurde in Massivbauweise aus Beton und Ziegelmauerwerk (30 cm) errichtet. Das Satteldach besteht aus einem Holzdachstuhl mit Pfanneneindeckung. Die Decken wurden in Stahlbeton ausgeführt.

Ausstattung

· Weiße Kunststofffenster und -fenstertüren mit Standard-Isolierglas und Drehkippbeschlägen (Einbaujahr ca. 2003), Außenrollläden sind nicht vorhanden;

Bauzustand

- Wandgestaltung – Raufasertapete, weiß gestrichen; Bad raumhoch gefliest; Küche mit Fliesenspiegel;
- Glatte Türblätter mit Echtholzfurnier und Holzzarge, Tür zum Zimmer mit Glaseinsatz;
- Wohnungsunterverteiler (Sicherungskasten) mit 3 Schmelzsicherungen, ein Fehlerstrom-Schutzschalter ist nicht verbaut
- Bad mit Stand-WC nebst Aufputz-Spülkasten, Badewanne und Waschbecken, Sanitärkeramik in weiß gehalten;

Nutzer / Mietverhältnis

Die Wohnung Nr. 8 zeigt sich in einem gebrauchten und veralteten Zustand. Im Rahmen von Schönheitsreparaturen sind Malerarbeiten an den Wand- und Deckenflächen, Heizkörpern sowie an den Türblättern und Türzargen durchzuführen. Auch am Parkettboden im Wohnzimmer konnten deutliche Gebrauchsspuren festgestellt werden. Der Heizkörper im Badezimmer weist zudem Rostflecken auf. Die Elektroinstallation stammt aus dem Erbauungsjahr und wurde mit drei Schmelzsicherungen und ohne Fehlerstrom-Schutzschalter ausgeführt. Sie erfüllt damit nicht mehr die gegenwärtigen technischen Anforderungen.

Wohnung Nr. 8:

Die Wohnung Nr. 8 war zum Wertermittlungszeitpunkt vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.04.2021 und wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der monatliche Mietzins beträgt gemäß Mietvertrag 475,00 EUR (13,88 €/m² Wfl.). Dies entspricht einer jährlichen Nettokaltmiete von 5.700,00 EUR. Es wurde eine Staffelmiete vereinbart.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 25.3:

Der Tiefgaragenstellplatz war nach Angaben der Verfahrensbeteiligten zum Wertermittlungszeitpunkt nicht vermietet.

Hausgeld

Gemäß Einzelwirtschaftsplan 2025 beläuft sich die Jahreswohnlast für die Wohnung Nr. 8 auf 1.708,79 EUR sowie für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 25.3 auf 311,51 EUR.

Sonstiges / Grundbuch

Lfd. Nr. 1 (Blatt 12108 und Blatt 12125):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Recht zur Wasser-, Gas- und elektr. Stromleitung – zugunsten der Stadt München. Gemäß Bewilligung vom 17.07.1919; eingetragen am 06.08.1919 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (wie BV Nr.1) übertragen am 04.12.1968.

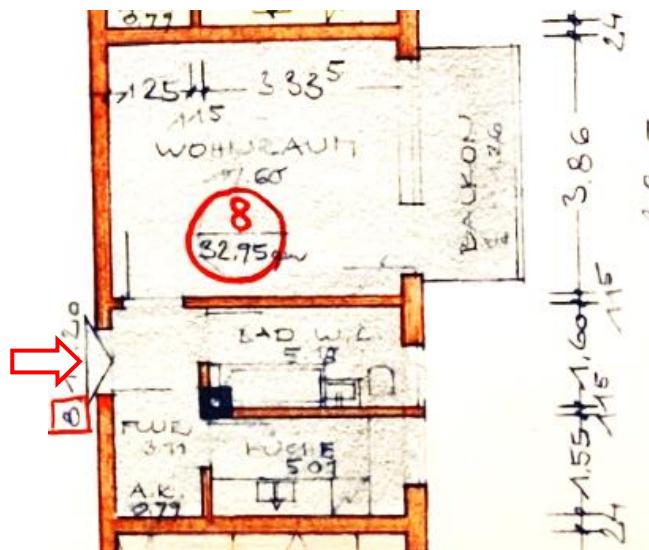
- *Da die dazugehörige Urkunde im 2. Weltkrieg verbrannt ist, können auch keine Angaben über die beschränkte persönliche Dienstbarkeit oder sonstigen Vereinbarungen getätigt werden. Die Eintragung wird als wertneutral angesehen.*

Bilddokumentation¹

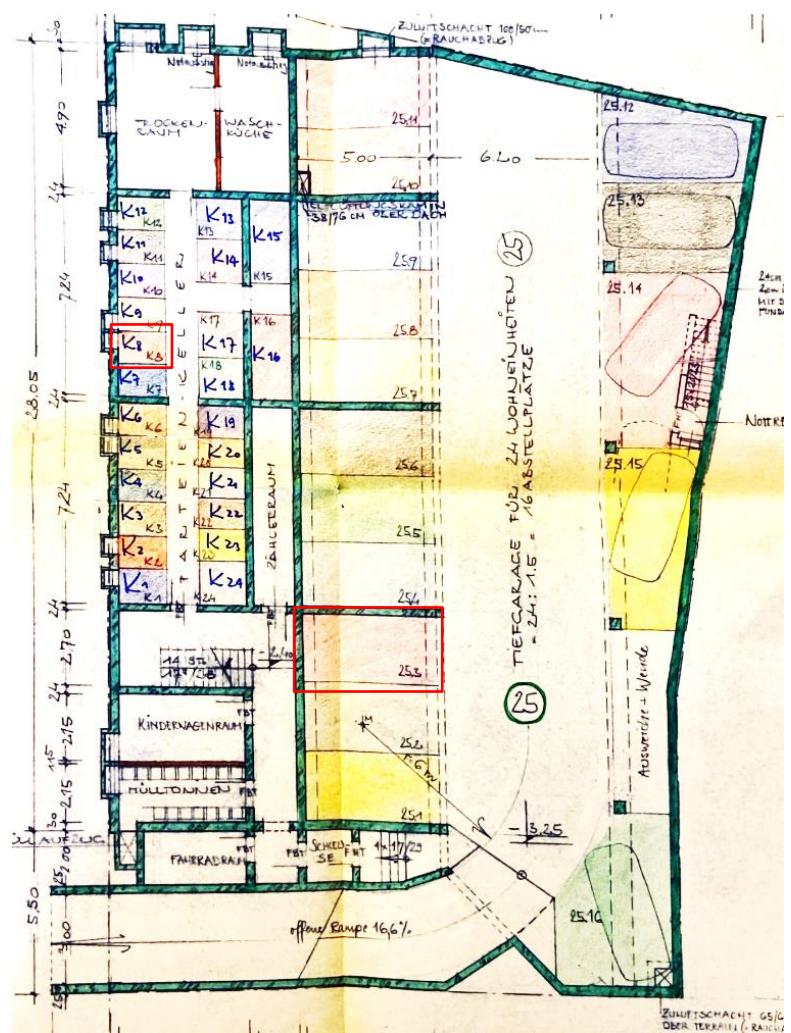


¹ Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Bilder der Innenräume durch einen Kamerablitz aufgehellt wurden.

Grundriss 1. Obergeschoss² – Wohnung Nr. 8



Grundriss Kellergeschoß mit Tiefgarage³



² Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 30.10.1967, Plan Nr. 53041

³ Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 30.10.1967, Plan Nr. 53041