

**EXPOSEE** über den Verkehrswert des 112,05/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstück Nr. 345/16, Gemarkung Nymphenburg, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 4, Dietrichstraße 10, 80637 München

Erstellt am 21.02.2025, 16.761 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 21.02.2025.

**1. Auftraggeber, Auftrag:**

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 18.07.2024  
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;  
Besichtigungsdatum: 05.12.2024 (= Qualitätsstichtag)

**2. Wertermittlungsstichtag:** 21.02.2025**3. Daten:**

- Grundbuch: Amtsgericht München von Nymphenburg, Blatt 9532
- Gemarkung Nymphenburg, FlSt. Nr. 345/16, Grundstücksgröße: 540 m<sup>2</sup>, Geländeoberfläche eben
- Eintragungen Abt. II: Gehrecht (gegenseitig), Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteeinfluss
- Teilungserklärung: Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoß mit Keller Nr. 4
- Bebauung: Mehrfamilienhaus (E+2+D, unterkellert), 8 Wohnungen
- Baujahr: ca. 1926-1928 (Baudenkmal), Umwandlung 1984
- Wohnfläche (WoFIV 2004 und GAA M.): ca. 81,64 m<sup>2</sup>
- Nutzungsfläche KG (Kellerabteil): ca. 12,74 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Waschkeller, Grünfläche im Innenhof
- Hausverwaltung: Wohngeld monatlich: 230,00 €, Stand Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023: 17.439,20 €, anteilig 1.954,06 €

**4. Planungsrecht:**

Kein Bebauungsplan, FNP: reines Wohngebiet (WR), Denkmalschutz, Baumschutzverordnung, Stellplatzsatzung

**5. Ort:**

80637 München, Stadtbezirk 10 Moosach, Sozialstruktur durchschnittlich;

**6. Lage:**

Stadtbezirksteil „Großsiedlung Dantestadion“, U-Bahn-Station in 220, S-Bahn-Station „Moosach“ rd. 2,8 km, Olympiapark und Mittlerer Ring rd. 600 m, Stadtzentrum rd. 4,5 km, Dantebad und Dantestadion in unmittelbarer Nähe; weitgehend ruhige Lage, leicht überdurchschnittliche Wohnlage;

**7. Nutzung:**

Nach Angabe besteht kein Mietverhältnis;

**8. Beschreibung Wohnungseigentum:**

3-Zimmer-Wohnung im 1. OG, kein Aufzug, Diele und Bad/WC innenliegend, Wohnküche mit Balkon und kleines Zimmer nordnordwestorientiert, 2 Zimmer südsüdostorientiert, Kellerraum, kein Kfz-Stellplatz;

**Baubeschreibung:** Massivbauweise, Satteldach mit Gauben, vorgesetzte Balkone (2001), Wände Mauerwerk, Treppe/Decken Holz, Kunststofffenster/-Fenstertüren (2001), Wärmeschutzverglasung;

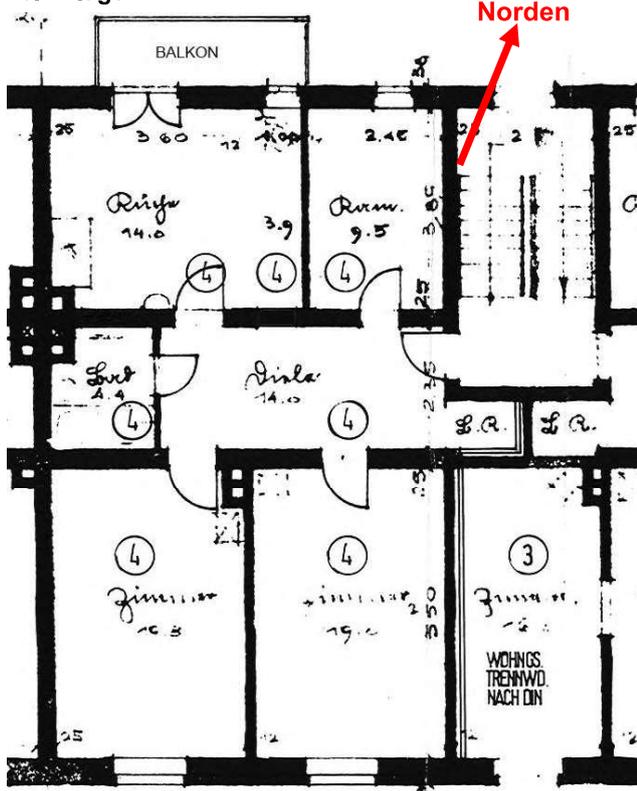
Sondereigentum 2021 komplett modernisiert: Böden Parkett, Keramik, Wände/Decken gespachtelt bzw. Trockenbau gestrichen, Innentüren Holz-Füllungstüren lackiert, U-Zargen Holz, Bad modernisiert: Einbauwanne, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschbecken, Abluft, dezentrale Gastherme, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen, Warmwasserbereitung, Elektroinstallation komplett erneuert (Smart-Home-Ausstattung);

**Zustand:** neuwertig, Ausstattung leicht gehoben, kein Modernisierungsbedarf, Gemeinschaftseigentum sehr gepflegt;

Objekt erfüllt durchschnittliche Wohnanforderungen;

**9. Verkehrswert (Marktwert):****720.000 €**

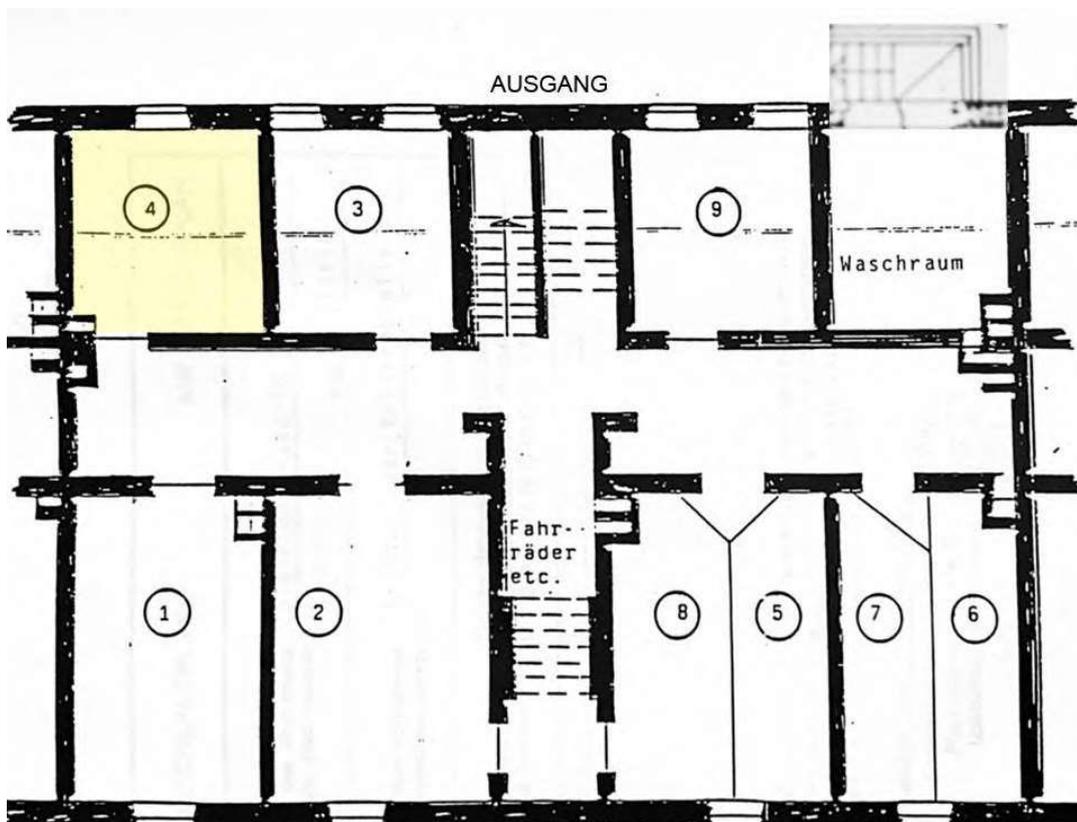
10. Anlagen



Grundriss-Ausschnitt 1. Obergeschoß

Flurkarten-Auszug Kartengrundlage / Geobasisdaten:

© Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))



Grundriss KG



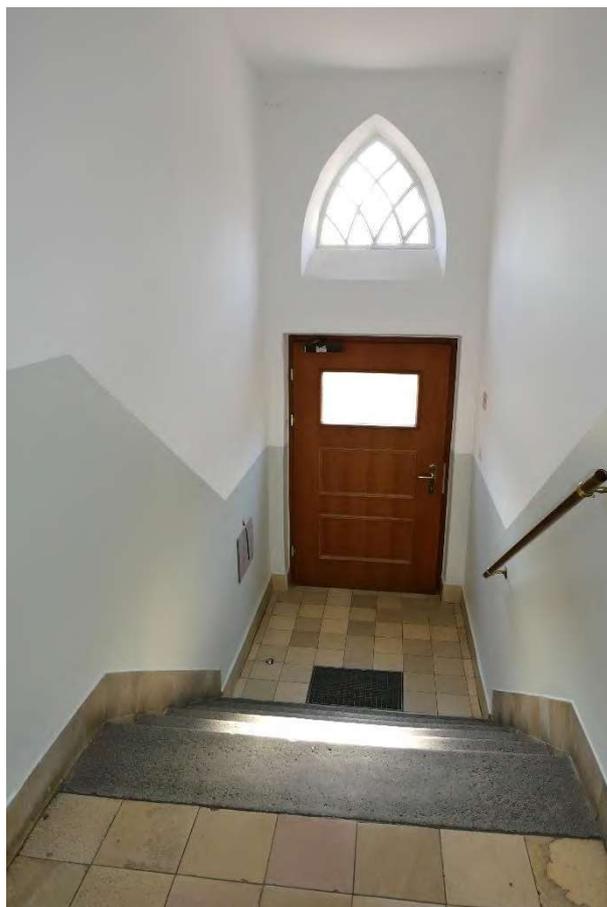
Ansicht von Süden



Dietrichstraße, Blickrichtung Nordosten



Hauseingang



Hauseingang



Ansicht von Nordnordwesten



Zimmer Süd



Wohnungstür



Treppenhaus



Diele



Zimmer Nord



Zimmer Süd



Bad/WC



Küche



Treppenhaus EG



Balkon



Zugang Waschkeller



Keller

## Prüfvermerk vom 24.02.2025, 13:51:36

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: 24.02.2025, 13:51:04  
 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: 1517 K 62/24

Betreff der Nachricht:

Text der Nachricht:

Nachrichtenkennzeichen: by\_jus\_1740401461377a477eb9c-4734-491e-ac98-312c3fc5db24

### 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 (120316544324989113249865 345394225846211)		21.02.2025, 09:29:20	✓ Gültigkeit ✓ Integrität
Exposee.pdf	pdf	ja	Christoph Geuther (120316544324989113249865 345394225846211)		21.02.2025, 09:29:53	✓ Gültigkeit ✓ Integrität
Gutachten.pdf	pdf	ja	Christoph Geuther (120316544324989113249865 345394225846211)		21.02.2025, 09:31:03	✓ Gültigkeit ✓ Integrität
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				