

Exposé für das Amtsgericht München

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aktenzeichen: 1517 K 147/24



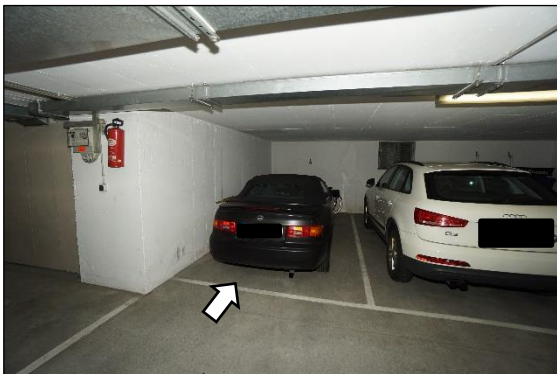
Wohnungseigentum

Kachletstraße 9, 81735 München

Gemarkung: Sektion 9 Flurstück: 18454/39

104/1000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Kellerabteil Nr. 5

Verkehrswert: € 243.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)



Teileigentum

Kachletstraße 9, 81735 München

Gemarkung: Sektion 9 Flurstück: 18454/39

1/1000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 10.

Verkehrswert: € 24.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungstichtag

29. November 2024

Qualitätstichtag

Qualitätstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

Grundstücksangaben

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	18454/39	Kachletstraße 9, Gebäude- und Freifläche	690 m ²

Objektbeschreibung

Die hier zu bewertenden Einheiten befinden sich in einem im Jahr 1993/1994 fertiggestellten Mehrfamilienhaus, bestehend aus sechs Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit sechs Einzelstellplätzen. Das Gebäude wurde in offener Bauweise unterkellert mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss errichtet.

	<u>(1) Wohnung Nr. 5:</u> Wohneinheit im Dachgeschoss links, gemäß vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus 1,5 Zimmern mit Diele, Bad, offener Küche und Balkon. Zur Wohnung gehört das mit Nr. 5 bezeichnete Abteil im Keller. <u>(2) Tiefgaragenstellplatz Nr. 10:</u> Gegenstand der Bewertung ist der Einzelstellplatz Nr. 10 in der Tiefgarage.
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 33,5 m ² Wohnfläche rd. 3,9 m ² Zubehörraum (Kellerabteil)
Besichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden.
Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteilbezirk Ramersdorf im Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach, etwa 4,3 Kilometer süd-östlich vom Stadtzentrum München entfernt. Die umliegende Bebauung zeigt eine individuelle Wohnhausbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilien- und Eigentumswohnanlagen in offener Bauweise. Eine gute Infrastruktur durch öffentliche Verkehrsmittel und schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen und des Mittleren Rings sind gegeben. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind im Wohngebiet nur rar angesiedelt.
Bauart	Das Gebäude wurde in Massivbauweise aus Beton und Mauerwerk (Porenziegel, Hochlochziegeln) errichtet. Das Satteldach besteht aus einem Holzdachstuhl mit Pfanneneindeckung und vier Dachgauben. Die Decken wurden in Stahlbeton ausgeführt.
Ausstattung	· Fenster- und Fenstertürelemente aus Holz, Außenrollläden sind in Wohnküche und Bad vorhanden; · Wandgestaltung: Tapetenbelag weiß gestrichen, Bad raumhoch gefliest (weiß-grau marmoriert); · Glatte Türblätter mit Eiche-Echtholzfurnier mit Holzzarge, Tür zur Wohnküche mit Glaseinsatz; · Wohnungsunterverteiler (Sicherungskasten) mit Leitungsschutzschaltern – ob ein Fehlerstromschutzschalter eingebaut ist, konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden, da der Sicherungskasten versperrt war; · Bad mit Hänge-WC nebst Unterputzspülkasten, Badewanne und Waschbecken, Sanitärkeramik in Weiß gehalten;
Bauzustand	Die Bewertungseinheit erscheint in einem gepflegten Zustand, wobei die Innenausstattung leichte Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren aufweist. Im Wannenbereich des Badezimmers und auf dem Balkon wurden schadhafte bzw. gerissene Fliesen vorgefunden.

Nutzer / Mietverhältnis

Die Wohnung Nr. 5 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 10 waren zum Wertermittlungszeitpunkt vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.03.2024 und wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der monatliche Mietzins beträgt gemäß vorliegendem Mietvertrag 680,00 EUR (20,30 €/m² Wfl.) für die Wohnung Nr. 5 und 50,00 EUR für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 10. Es handelt sich hierbei um die Nettokaltmiete.

Hausgeld

Nach Angaben der Verfahrensbeteiligten werden weder Hausgeldabrechnungen noch Wirtschaftspläne erstellt. Auch eine Instandhaltungsrücklage wurde bisher durch die Eigentümergemeinschaft nicht angespart.

Sonstiges / Grundbuch

In Abteilung II ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen.

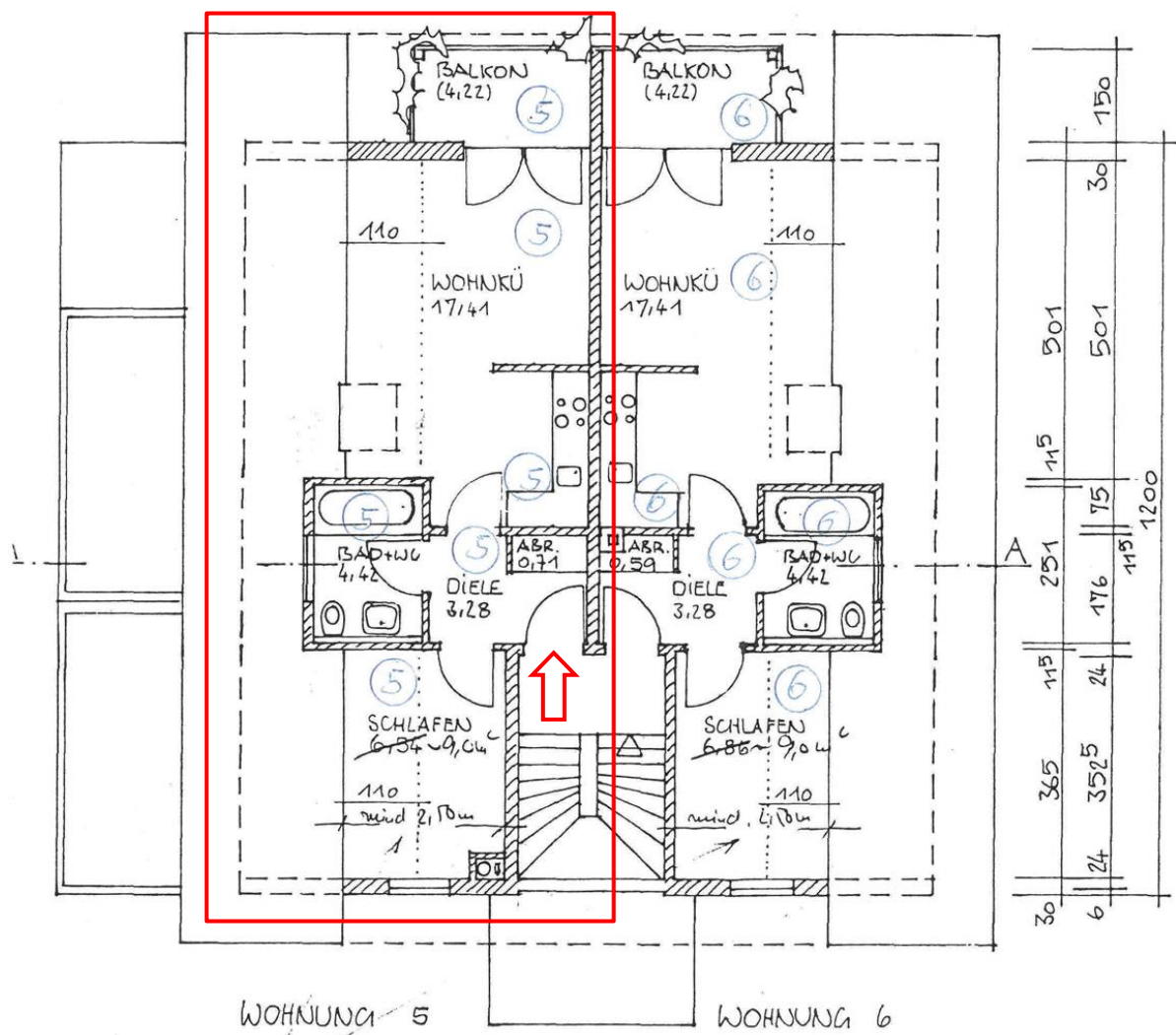
Bilddokumentation¹



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



Grundriss Dachgeschoss² – Wohnung Nr. 5



² Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan vom 09.06.1992, Plan Nr. 059047/1992

³ Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan vom 09.06.1992, Plan Nr. 059047/1992