

# Exposé

## für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren

Az.: 1517 K 152/21

Objekte:	<ol style="list-style-type: none"><li>1/2-Anteil am Sondereigentum an einer Wohnung</li><li>1/2-Anteil am Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz</li></ol>
Objektadresse:	Faberstraße 11, 81373 München
Wertermittlungsstichtag:	01.03.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
<b>Hinweis:</b>	<b><i>Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich</i></b>
Grundbuch:	Grundbuch des Amtsgerichts München von Untersending, <ol style="list-style-type: none"><li>1. Blatt 14696</li><li>2. Blatt 52438</li></ol>
Katasterangaben:	<ol style="list-style-type: none"><li>195,6/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Untersending, FINr. 8595/4, An der Faberstraße, Hf (1 m<sup>2</sup>), Bauplatz (3.610 m<sup>2</sup>) zu insgesamt 3.611 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 141 bezeichneten Wohnung</li><li>721,30/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Untersending Sektion 5, FINr. 8595/4, Faberstraße 10, 11, 13, Gebäude- und Freifläche zu 3.611 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 160</li></ol>
grundbuchlich gesicherte Belastungen: (Abtlg. II)	In den Abteilungen II der Grundbücher stehen neben dem Zwangsversteigerungsvermerk 2 Eintragungen, die bei großen Wohnungseigentümergeinschaften nicht unüblich sind; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
Lage:	westlich der Innenstadt von München im Stadtbezirk Untersending gelegen; die Entfernung zur Innenstadt (Marienplatz) beträgt ca. 4,5 km; der Westpark liegt in unmittelbarer Nähe; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten usw. in der näheren Umgebung entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe, U-/S-Bahnhaltstelle Harras ca. 900 m entfernt; gute Wohnlage (gem. Mietspiegel München)
Immissionen:	geringe Verkehrsräusche von der Hansastraße
Gebäudeart:	<u>Faberstraße 11:</u> 25 Parteien-Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; fünfgeschossig; das Gebäude ist vollständig unterkellert; Flachdach
Baujahr:	1973
Modernisierungen:	2021 wurden die Fassaden und Personenlifte in der gesamten Anlage saniert
Bauweise:	Massivbau; Fundamente und Geschosdecken aus Beton; Wände aus Beton oder Mauerwerk; Stahlbetontreppen, Setz- und Trittstufen mit Teppichboden belegt; einfacher Handlauf aus Holz

Lage der Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum der Wohnung Nr. 141 umfasst das komplette 4. Obergeschoss Faberstraße 11 außer dem Flur und dem Treppenhaus; der Kfz-Stellplatz befindet sich in der obersten Tiefgaragenebene in der Nähe des Ausgangs zum Kellergang in Haus Nr. 10
Ausstattung:	<i>(keine Angaben über die Innenausstattung der Wohnung möglich);</i> Hauseingangstür in Aluminiumrahmen mit großer Glasfüllung; Holzfenster mit Isolierverglasung; einfache Schlösser und Beschläge; Fensterbänke außen aus Zinkblech; Flachdach mit Abdeckung aus Zinkblech und Kiesbelag; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech Wohnungseingangstüren: einfache glatte Holztüren; einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
Sondernutzungsrechte:	den Sondereigentumen sind keine Sondernutzungsrechte zugeteilt
Bauzustand:	insgesamt guter Allgemeinzustand
Wohnfläche:	die Wohnung hat eine Wohnfläche von rund 152 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	zu dem Sondereigentum Nr. 141 gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss; Größe ca. 10 m <sup>2</sup> ; Abtrennung der Abstellräume mittels Holzlattenverschlagen; Beton-Estrichboden; Wände mit Putz und Farbanstrich; Decken verkleidet mit Hartfaserplatten
Tiefgaragenstellplatz:	vollwertiger Kfz-Stellplatz (kein Duplex)
Bauschäden/Baumängel:	es sind folgende Reparaturen/Sanierungen in der Anlage geplant: Fenster austausch, Dachsanierung, Heizungssanierung; Tiefgaragensanierung
Zustand Sondereigentum:	<i>keine Angaben möglich</i>
Nutzungssituation:	die Sondereigentume werden von einem der Eigentümer selbst genutzt und sind nicht vermietet
Wohngeld:	1. 698,00 €/Monat 2. 31,00 €/Monat
Verkehrswerte:	Die <b>miet- und lastenfreien</b> Verkehrswerte werden jeweils aus dem Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2022 abgeleitet zu: 1. rd. <b>847.000,00 €</b> 2. rd. <b>9.500,00 €</b>
Energieausweis:	es liegt ein Energieausweis auf der Grundlage des Energieverbrauchs vor; der Endenergiebedarf beträgt demnach für das Gebäude 163,7 kWh/(m <sup>2</sup> ×a), der Primärenergiebedarf 180,1 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. 141**



**Gebäude-Vorderseite (Nordseite)**



**Hauseingang**



**Zugang zum Haus Nr. 11**



**Gebauderuckseite (Südseite)**